

Anne Niemelä

UUDEN ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN MERKITYS
KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTÖILLE

Liiketalouden koulutusohjelma
Yritysjuridiikan suuntautumisvaihtoehto
2010



UUDEN ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN MERKITYS KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTÖILLE

Niemelä, Anne
Satakunnan ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
Yritysjuridiikan suuntautumisvaihtoehto
Joulukuu 2010
Mattila, Timo
Sivumäärä: 58

Asiasanat: asunto-osakeyhtiöt, kunnossapito, muutostyö, lainsäädäntö

Tämän opinnäytetyön aiheena oli uusi asunto-osakeyhtiölaki koskien taloyhtiöiden kunnossapito- ja muutostöitä. Tarkoituksena oli esitellä kunnossapitoon ja muutostöihin liittyvät tärkeimmät kohdat uuden lain mukaisesti. Työn tavoitteena oli koota tietopaketti isännöitsijöille, hallituksen jäsenille sekä osakkeenomistajille uudesta asunto-osakeyhtiölaista keskeisten muutosten sisäistämiseksi.

Opinnäytetyön alussa käsiteltiin lakiuudistuksen taustaa, lain tavoitteita ja vaikutuksia sekä lain valmistelun aikana havaittuja ongelmakohtia. Kunnossapito- ja muutostöiden tärkeimmät lain kohdat esiteltiin lakiuudistuksen mukaisesti.

Vanha asunto-osakeyhtiölaki on peräisin vuodelta 1991 ja lisäksi asunto-osakeyhtiöiden toimintaa on säädelty osakeyhtiölailla. Asunto-osakeyhtiölain kokonaisuudistus aloitettiin vuonna 2004 ja hallituksen esitys eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölaiksi annettiin 27.3.2009. Laki hyväksyttiin joulukuussa 2009 ja se tuli voimaan 1.7.2010. Asunto-osakeyhtiöitä koskevat säännökset on koottu yhteen uuteen lakiin, jolla kumotaan kokonaisuudessaan vanha asunto-osakeyhtiölaki.

Tutkimuksen perusteella todettiin asunto-osakeyhtiölain kokonaisuudistuksen vaikuttavan kaikkiin taloyhtiön toimijoihin niin hallintoon kuin osakkeenomistajiinkin. Muutos tulee korostamaan taloyhtiöissä toteuttavien kunnossapito- ja muutostöiden suunnitelmallisuutta sekä selkeyttää pelisääntöjä. Lakiuudistuksen seurauksena isännöinnin ammattivaatimukset lisääntyvät, hallinnolta vaaditaan entistä aktiivisempaa toimintaa sekä osakkeenomistajia kannustetaan huoneistojen ja kiinteistöjen kunnossapitoon. Uusi asunto-osakeyhtiölaki tulee vastaamaan kiinteistöjen lisääntyneeseen korjaustarpeeseen sekä ottamaan huomioon asukkaiden tulevaisuuden palveluvaatimukset.

IMPORTANCE OF THE NEW HOUSING CORPORATION LAW OF MAINTENANCE WORK AND ALTERATION

Niemelä, Anne

Satakunta University of Applied Sciences Faculty of Business and Culture Huittinen

Degree Programme in Business and Administration

Business Jurisprudence

December 2010

Mattila, Timo

Number of pages: 58

Key words: housing cooperative, maintenance work, alteration, legislation

The subject of this thesis was the new housing corporation law concerning the maintenance work and alteration of the housing companies. The purpose was to present the maintenance works and alteration of the main points in accordance of the new law. The object was to assemble an information package of the new housing corporation law to the property managers, the board of housing cooperatives and the apartment owners in order for them to better comprehend the content of the law, and the key changes it brought upon.

The first part of the thesis work is focused on the legislative reform background, objectives and the effects of the law, as well as the identified problem areas that were found during the preparation of the law. The laws in works of maintenance and alteration were presented in accordance with legislative reform.

The old housing corporation law dates back to 1991. In addition this, the activities of housing companies are regulated by corporation law. The total reform of the condominium law was started in 2004 and it was presented to the Parliament, by board, on March 27th, 2009. It was approved in December 2009, and was forced on July 1st, 2010. The housing company rules are grouped together in the new law, which repealed the old condominium law entirely.

It can be shown in the results of this study that the housing corporation law affects all those playing a part in housing companies, from administration to the apartment owners respectively. Legislative amendment will emphasize upon the careful planning and clarification of the rules in maintenance and alteration that the housing companies are carrying out. As a result of legislative reform, the professional hosting requirements will increase, the administration will be called for more active pursuits, and shareholders are encouraged to the maintenance of apartments and property. The new housing corporation law will be the response to the increased repair needs of the buildings. In addition to this, it seeks to take into consideration the future service requirements of inhabitants.

<u>1 JOHDANTO.....</u>	<u>4</u>
<u>2 LAINVALMISTELU.....</u>	<u>6</u>
<u>3 KUNNOSSAPITO.....</u>	<u>15</u>
<u>4 MUUTOSTYÖT.....</u>	<u>28</u>
<u>5 KUNNOSSAPIDON JA UUDISTUSTEN PÄÄTÖKSENTEKOVAATIMUKSET</u> <u> 34</u>	
<u>6 YHTIÖVASTIKE</u>	<u>40</u>
<u>7 VAHINGONKORVAUSVASTUU.....</u>	<u>45</u>
<u>8 ISÄNNÖINTI JA LAKIUUDISTUS.....</u>	<u>49</u>
<u>9 JOHTOPÄÄTÖKSET JA YHTEENVETO.....</u>	<u>54</u>
<u>LÄHTEET.....</u>	<u>7</u>

1 JOHDANTO

Opinnäytetyöni käsittelee asunto-osakeyhtiölain kokonaisuudistusta kunnossapidon ja muutostöiden näkökulmasta. Työn tarkoituksena on selvittää asunto-osakeyhtiölain uudistuksen vaikutuksia asunto-osakeyhtiöissä suoritettaviin korjauksiin ja uudistuksiin. Tavoitteena on koota yhteen tärkeimmät kunnossapitoon ja muutostöihin liittyvät asiakokonaisuudet uuden lain mukaisesti. Työn

tarkoituksena on johdattaa asunto-osakeyhtiöiden hallituksen jäsenet, isännöitsijät sekä osakkeenomistajat uuteen lakiin toimien ”siltana” voimassa olevan ja uuden lain välillä.

Työn tarkoituksena ei ole tehdä kattavaa selvitystä vaan tärkeimmät ja käytännössä tavallisemmat seikat huomioiden. Tarkoitus ei myöskään ole selvittää uudistusta lakipykälien ja säännösten muodossa, vaan tuoda kunnossapitoon ja uudistuksiin tarvittava tieto esille mahdollisimman selkeästi ja ymmärrettävästi. Työn lähtökohtana on voimassa oleva asunto-osakeyhtiölaki, jonka muutostarpeiden pohjalta esitellään uuden lain myötä tulevia kunnossapitoon ja uudistuksiin liittyviä muutoksia.

Aiheen valintaan vaikutti työni isännöintipalveluyrityksen sihteerinä ja oma kiinnostukseni lain kokonaisuudistukseen. Työn tekemiselle antoi sysäyksen osakkeenomistajien eli isännöintipalveluyrityksen asiakkaiden kiinnostus uudistusta kohtaan. Asiakkaiden tietämättömyys voimassa olevan lain sisällöstä ja kyselyt uudesta laista sekä tiedotusvälineissä käydyt keskustelut lakiuudistukseen liittyvistä asioista vahvisti työn tarpeellisuudesta. Koska asunto-osakeyhtiölain kokonaisuudistuksessa on kyse laajemmasta lakimuutoksesta ja suurimmat muutokset koskevat kunnossapitoa ja muutostöitä sekä vaikuttavat niin taloyhtiön hallinnon kuin yksittäisen osakkaankin toimintaan, pidin tarpeellisenä koota kunnossapito- ja muutostöiden osalta lakimuutokset yhdeksi kokonaisuudeksi.

Työn alkuosa koostuu teoriaosuudesta, jossa selvitetään lain valmistelua, kunnossapidon ja muutostöiden osalta keskeisimpiä lain valmistelun aikana havaittuja ongelmakohtia sekä käydään läpi uuden lain tavoitteet ja vaikutukset. Kunnossapitoon ja muutostöihin liittyvät asiat käsitellään omina kokonaisuuksinaan. Työssä käydään läpi kunnossapitoon ja muutostöihin liittyviä päätöksentekovaatimuksia, yhtiövastiketta sekä osakkaiden maksuvelvollisuuteen liittyviä asiakokonaisuuksia.

Vahingonkorvausvastuuosiossa selvitetään osakkeenomistajan, taloyhtiön johdon sekä yhtiön asunto-osakeyhtiöoikeudellista vahingonkorvausvelvollisuutta kunnossapito- ja muutostöiden osalta. Työn lopussa olen selvittänyt lain vaikutuksia

isännöitsijän työhön sekä isännöintialaan yleensä sekä koonnut ohjeistuksen lakimuutoksista isännöitsijöille sekä muille alalla työskenteleville.

Työn lähtökohtana ja pohjana olen käyttänyt hallituksen esitystä 24/2009 uudeksi asunto-osakeyhtiölaiksi. Muina lähteinä olen käyttänyt kiinteistöalan ammattilehtiä ja niiden asiantuntijoiden artikkeleita sekä alan kirjallisuutta. Lakiuudistuksen tavoitteena on vastata asunto-osakeyhtiöiden tulevaisuuden haasteisiin. Kiinteistöjen korjaustarve tulee kasvamaan, taloyhtiöiden palvelutasovaatimukset muuttuvat ja rakennustekniikan kehittyminen vaativat entistä ammattitaitoisempaa taloyhtiöiden hallinnointia.

Opinnäytetyö on tehty pääsääntöisesti vuoden 2009 aikana ennen lain hyväksymistä. Uusi asunto-osakeyhtiölaki hyväksyttiin joulukuussa 2009 ja se tuli voimaan 1.7.2010 kumoten vanhan asunto-osakeyhtiölain kokonaisuudessaan.

2 LAINVALMISTELU

Voimassa oleva asunto-osakeyhtiölaki on peräisin vuodelta 1991 ja se on valmisteltu 1960 – 1980 lukujen aikana, jolloin yli 60 % nykyisestä asutokannasta rakennettiin. Tämän jälkeen hyvä rakennustapa on kehittynyt sekä osakkeenomistajien ja yhteiskunnan vaatimukset muuttuneet. Ikääntyvä rakennuskanta ja ikääntyvät asukkaat, rakennustekniikan kehittyminen sekä asuinkiinteistöjä koskevien viranomaismääräysten muuttuminen lisäävät asunto-osakeyhtiöissä tehtävien korjausten, uudistusten ja lisärakentamisen tarvetta. Asunto-osakeyhtiölain kokonaisuudistuksella vastataan muuttuneisiin tarpeisiin ja lisätään asumisen turvallisuutta ja tehokkuutta sekä kannustetaan osakkeenomistajia pitämään huolta huoneistoistaan. (HE 24/2009; Oikeusministeriö 26.3.2009)

Lain kokonaisuudistuksessa kaikki asunto-osakeyhtiöön sovellettavat säännökset kootaan yhteen uuteen lakiin ja uudistuksen myötä asunto-osakeyhtiöihin ei jatkossa tarvitse soveltaa yleisten osakeyhtiölain säännöksiä. Uudessa laissa säädetään selvemmin ja kattavammin asunto-osakeyhtiöoikeudellisesta

vahingonkorvausvastuusta sulkematta kuitenkaan kokonaan pois sopimukseen tai vahingonkorvauslakiin perustuvaa vahingonkorvausvastuuta (HE 24/2009, 35; Kuhanen, Kanerva, Kinnunen & Furuhielm 2009, 7)

Uudistuksella lisätään jonkin verran asunto-osakeyhtiöiden toimintamahdollisuuksia vähentämättä kuitenkaan sääntelyn määrää. Vaikka kyse on lain kokonaisuudistuksesta ja nykyistä laajemmasta laista, pääperiaatteet pysyvät ennallaan. Uudistuksen tarkoitus on lain selventäminen ja tarkentaminen sekä nykytilannetta että nykyistä oikeustilaa vastaavaksi. Yhtiön ja osakkeenomistajien velvollisuuksiin ja oikeuksiin olennaisesti vaikuttaviin muutoksiin ei ole tarvetta. Kaikki keskeiset yhtiöoikeudelliset kysymykset säännellään laissa ja yhtiöiden toiminnan helpottamiseksi säännöksiä muutetaan tahdonvaltaisiksi, sallitaan ja säännellään uusia menettelyjä sekä poistetaan eräitä muotovaatimuksia. (HE 24/2009, 13, 25-26)

Uudistuksen tavoitteena on luoda laista selkeä ja asunto-osakeyhtiöitä paremmin palveleva laki, joka on osakkeenomistajien ja maallikkojohdon ymmärrettävissä. Uusi laki on kirjoitettu siten, ettei yhtiöjärjestyksiä ole pakko muuttaa lain mukaisiksi. Uuden lain lakiteksti ohittaa yhtiöjärjestyksen määräyksen silloin kun yhtiöjärjestys ei vastaa lain säännöksiä. (HE 24/2009, 25; Kuhanen ym. 2009, 10)

Laki koskee yli 2,5 miljoonaa suomalaista ja yli 80 000 asunto-osakeyhtiötä. Asunto-osakeyhtiöiden määrä tulee kasvamaan tulevaisuudessakin, koska pientalokohteita rakennetaan yhä useammin taloyhtiöiksi.

2.1 Nykytilan arviointi

Kiinteistöliiton, Suomen Kiinteistölehdessä ja Rakennuslehdessä taloyhtiöiden hallituksen jäsenille ja isännöitsijöille tekemän korjausbarometrin mukaan taloyhtiöiden korjausrakentaminen on selvässä kasvussa. Korjaushankkeita ovat vauhdittaneet korjaus- ja energia-avustukset, suotuisa kustannuskehitys sekä suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden saatavuus. Korjaustöiden käynnistymistä ovat hidastaneet osakkeenomistajien maksukykyyn ja päätöksentekoon liittyvät ongelmat. Välttämättömiä korjaushankkeita ovat vesi- ja viemärijärjestelmä, ulko-ovet ja

ikkunat, julkisivukorjaukset ja huoneistojen märkätilakorjaukset. Isännöitsijöiden mukaan taloyhtiöiden meneillään olevia korjaushankkeita on enemmän kuin syksyllä 2008 ja kyselyyn vastanneista neljänneksellä ei ollut korjaushanketta vuonna 2009. Julkisivukorjauksia tehtiin eniten ja hissien korjaus- ja jälkiasennushankkeita vähiten. Suurimpina kehittämiskohteina korjaushankkeiden osalta hallituksen jäsenet ja isännöitsijät pitivät asukasviestintää ja asukkaiden tiedonsaantia. (Mattila & Siren 2009, 30 - 31)

Taloyhtiöiden korjausrakentaminen lisääntyy tulevina vuosinakin. Vuonna 2015 aloitetaan 1970- luvulla rakennettujen kerrostalokiinteistöjen putki- ja linjasaneeraukset, joita tullaan tekemään seuraavat kymmenen vuotta. VTT:n n tekemän tutkimuksen

”Asuntotuotanto ja perusparannustarve Suomessa vuoteen 2025” mukaan korjausrakentaminen kasvaa vuoteen 2025 saakka. Syynä tähän ovat vuosien 1940 - 1975 välisenä aikana kasvanut uudistuotanto ja tänä aikana valmistuneiden rakennusten peruskorjauksiin saavuttaminen. Korjausrakentamista lisää myös rakennusosien ja varusteiden käyttöiän lyhentyminen sekä laitteiden jatkuva kehittyminen. (Pirkanmaan Kiinteistöviesti 2009, 28; VTT 2005)

Voimassa olevan lain aikana lakitekstin epäselvyyksien vuoksi asunto-osakeyhtiöitä koskevia riitaisuuksia kunnossapidon ja muutostyön osalta on jouduttu ratkomaan tuomioistuimissa. Yhtiökäytäntö yleisten käytännön tilanteiden osalta on perustunut asunto-osakeyhtiölain yleisiin ja tulkinnanvaraisiin säännöksiin, oikeuskäytäntöön sekä oikeuskirjallisuudessa esitettyihin tulkintoihin.

Uuden asunto-osakeyhtiölain valmistelun aikana voimassa olevassa laissa on havaittu kunnossapito- ja muutostöiden osalta useita ongelmakohtia. Epäselvinä on pidetty yhtiön ja osakkeenomistajan välistä vastuunjakautumista, töiden toteutusta, tasoa ja valvontaa sekä kustannusten jakoa. Ongelmia on havaittu myös päätöksenteossa ja yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamisessa. Asunto-osakeyhtiöitä koskevan vahingonkorvausvastuusäännösten puuttuminen laista on pidetty käytännön ongelmana.

2.1.1 Yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuu

Kunnossapitovastuun jakautumista koskevat nykyisen asunto-osakeyhtiölain säännökset soveltuvat parhaiten kerrostaloihin, joissa huoneistot ovat samanlaisia. Asunto-osakeyhtiöiden rakennukset ja huoneistot poikkeavat kuitenkin huomattavasti toisistaan sellaisissa yhtiöissä, joissa on kerrostaloja, rivitaloja, erillistaloja tai liikehuoneistoja. Kunnossapitovastuun jakoa koskevissa säännöksissä tulisi paremmin ottaa huomioon taloyhtiöiden rakennusten ja huoneistojen erilaisuus. (HE 24/2009, 13)

Yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuunjakoa nykyisen lain mukaan on pidetty ongelmallisena. Yhtiön vastuulla olevasta rakenteesta johtuvat viat ovat aiheuttaneet käytännön ongelmia, koska laissa ei määritellä tarkemmin yhtiön vastuulla olevia rakenteesta johtuvia vikoja. Epäselvää on ollut yhtiön vastuu rakenteista silloin, kun osakkeenomistajan vastuulla olevan pesukoneen tai muun syyn takia lattialle päässyt vesi aiheuttaa rakenteisiin vesivahinkoa. Vahingon aiheuttaja on muu kuin märkätilassa käytettävän pesukone, kuten astianpesukone. Ongelmallisena on pidetty myös yhtiön kunnossapitovastuuta sellaisissa tapauksissa, joissa osakkeenomistaja on yhtiön suostumuksella muuttanut rakenteita toisenlaisiksi kuin muualla huoneistossa. Tällaisia muutoksia ovat esimerkiksi väliseinän tai märkätilojen siirtäminen. (HE 24/2009, 14)

Käytännössä samantasoisuusvaatimus johtojen, kanavien ja vesihanojen osalta on osoittautunut ongelmalliseksi osakkeenomistajien hallinnassa olevien huoneistojen sekä niiden käyttötarkoituksen erilaisuudesta johtuen. Oikeuskäytännössä vaatimusta samantasoisuudesta on tulkittu ilmanvaihdon osalta (KKO 1998:105). Yhtiö on velvollinen pitämään kunnossa sellaiset ilmanvaihtojohdot ja –kanavat, jotka on asennettu samantasoisina rakennuksen huoneistoihin. Yhtiön vastuulle kuuluu asuin- ja liikehuoneistojen pitäminen viranomaismääräysten mukaisessa kunnossa siten, että huoneistoja voidaan käyttää rakennusluvan ja yhtiöjärjestyksen mukaiseen tarkoitukseen. (HE 24/2009, 14; Kanerva, Koro-Kanerva & Kuhanen 2005, 128)

Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole säännöksiä yhtiön velvollisuudesta vastata osakkeenomistajan vastuulla olevien rakenteiden vaurioista, jotka ovat aiheutuneet

yhtiön teettämän korjaus- ja perusparannustoimenpiteen seurauksena. Ongelmallisena on pidetty yleisten käytännön tilanteiden osalta sitä, että yhtiökäytäntö perustuu asunto-osakeyhtiölain yleisiin säännöksiin, yhtiön kunnossapito-oikeutta koskevaan avoimeen ja tulkinnanvaraiseen säännökseen sekä oikeuskäytäntöön ja oikeuskirjallisuudessa esitettyihin tulkintoihin. (HE 24/2009, 14)

Voimassa olevan lain mukaan osakkeenomistajalla ei ole ehdotonta oikeutta saada hyvitystä suorittamastaan työstä, silloin kun taloyhtiölle syntyy säästöä osakkeenomistajan toimenpiteen johdosta. Kiinteistöalalla on käytetty toimivia hyvitysjärjestelmiä muun muassa parvekelasituksessa, mutta hyvitystilanteiden jatkuva yleistyminen vaatii yksityiskohtaisia käytäntöön soveltuvia säännöksiä. Ongelmallisimpia ovat kylpyhuoneremontit ja erityisesti putkistosaneeraukset, koska hyvittämisen edellytykset ovat olleet käytännössä tiukat. (Suomen Kiinteistöliitto 10.9.2009)

Kunnossapitovastuun säännökset määrittelevät, miten korjaus- ja kunnossapitokustannuksista jakautuvat yhtiön ja osakkeenomistajan välillä. Osakkeenomistajien yhdenvertaisuus vaatimuksesta johtuen yhtiön omalla kustannuksellaan suoritetut osakkeenomistajalle kuuluvat kunnossapitotyöt eivät saa kohdistua vaan osaan huoneistoista ja osakkeenomistajan itse suorittamat vastaavat työt tulisi ottaa huomioon hänen yhtiövastikkeen maksuvelvollisuudessa. Yhtiökokous voi päättää osakkeenomistajan vastuulle kuuluvasta kunnossapitotyöstä, perusparannuksesta ja uudistamisesta vain silloin, kun työ liittyy yhtiön kunnossapitovastuun piiriin kuuluvaan kunnossapitoon. Ongelmallisena on pidetty enemmistöpäätöksellä ja vastikerahoituksella toteutettuja osakkeenomistajalle kuuluvia kunnossapitotöitä, jotka eivät liity perusparannuksiin tai uudistuksiin. (HE 24/2009, 14-15)

Hallitus ei saa päättää olennaisesti asumiseen ja asumiskustannuksiin vaikuttavista kunnossapitotoimista lukuun ottamatta kiireellisiä korjauksia. Käytännössä on ollut epäselvää, missä laajuudessa hallitus voi päättää kunnossapito- ja perusparannustoista hyväksytyn talousarvion rajoissa. (HE 24/2009, 14-15)

Voimassa olevassa laissa ei ole säädelty osakkeenomistajan kunnossapitotöiden tasosta ja yhtiön oikeudesta valvoa osakkeenomistajan vastuulla olevia, rakenteisiin vaikuttavia kunnossapitokorjauksia. Laissa ei ole niin ikään säännöstä siitä, miten kunnossapitovastuun jakoa voidaan muuttaa yhtiön perustamisen jälkeen. Nyt vastuunjaon muuttamiseen sovelletaan yleisiä yhtiöjärjestyksen muuttamista ja päätöksen moittimista koskevia säännöksiä. (HE 24/2009, 14-15)

Osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuun osalta asunto-osakeyhtiölaissa viitataan osakeyhtiölain vahingonkorvaussäännöksiin. Yleensä nämä säännökset eivät sovellu yhtiön rakennuksen kunnossapitoon liittyvien vahinkojen korvaamiseen. Käytännössä osakkeenomistajan ja yhtiön vahingonkorvausvastuu on perustunut vahingonkorvauslakiin ja vahingonkorvausoikeudellisiin periaatteisiin. Nykyisessä laissa ei ole riittävän selviä säännöksiä myöskään osakkeenomistajan ja yhtiön vastuusta puutteellisesta kunnossapidosta. Lain säännös rakennuksen uudelleen rakentamisesta ja yhtiön purkamisesta ovat edellyttäneet rakennuksen tuhoutuessa yksimielisyyttä, joten yhtiö ei ole voinut täyttää selkeästi kunnossapitovastuutaan. Voimassa olevan lain säännöstä pidetään vanhentuneena, koska käytännössä rakennukset on vakuutettu täydestä arvostaan. (HE 24/2009, 15)

2.1.2 Osakkeenomistajan muutostyöt

Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä muutoksia hallinnassaan olevissa tiloissa. Tarvittaessa muutokseen on saatava yhtiön tai osakkeenomistajan lupa sekä tietyistä töistä on ilmoitettava etukäteen. Tarpeellisena olisi rajata muutostyöoikeutta tarkemmin sisätiloihin ja vähentää muutostyöoikeutta parvekkeen sekä piha-alueiden osalta. Epäselvää on ollut muutostyön valvonnasta aiheutuvien kulujen kuuluminen osakkeenomistajalle, silloin kun yhtiö käyttää ulkopuolista valvojaa. Muutostyön aiheuttaman vahingon vastuun osalta nykyisessä laissa ei ole riittävän selvää säännöstä osakkeenomistajan vahingonkorvausvelvollisuudesta yhtiölle, toiselle osakkeenomistajalle tai vuokralaisille. (HE 24/2009, 16)

2.1.3 Vahingonkorvausvastuu

Vahingonkorvaussäännösten osalta ongelmana on säännösten puuttuminen nykyisestä laista koskien kunnossapitovastuun tasoa, kunnossapidon laiminlyöntiä, osakkeenomistajan tai yhtiön muutostöiden tasoa ja muutostöistä aiheutuvien vahinkojen korvaamista. Epäselvää on ollut myös osakkeenomistajan vastuu yhtiön hyväksymästä ja valvomasta osakkeenomistajan kunnossapito- ja muutostyöstä sekä ammattimaisen urakoitsijan käyttämisestä. (HE 24/2009, 16-17)

2.1.4 Yhtiön perusparannukset, uudistukset ja lisärakentaminen

Päätettäessä sellaisesta perusparannuksesta, uudistuksesta tai lisärakentamisesta, mikä ei hyödytä kaikkia osakkeenomistajia yhdenvertaisesti eikä nosta osakkeiden arvoa pidetään merkittävänä ongelmana. Yhtiövastiketta koskevien yhtiöjärjestysmääräysten, enemmistöperiaatteen ja osakkeenomistajien yhdenvertaisuusperiaatteen yhteensovittaminen tällaista päätöstä tehdessä on nykyisen lain säännösten mukaan ongelmallista. Lisäksi yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen on ongelmallista sellaisen vastikerahoituksella toteutettavan kunnossapitotyön tai muutoksen osalta, jonka osakkeenomistaja on omalla kustannuksellaan aiemmin tehnyt. (HE 24/2009, 17)

Merkittävä perusparannus- tai uudistuspäätös hissien jälkiasennuksesta vanhaan taloon ei hyödytä kaikkia osakkeenomistajia. Yhtiökokouksella ei ole oikeutta ilman kaikkien osakkeenomistajien suostumusta päättää hissien jälkiasennuksen kustannusten perimistä yhtiövastikkeesta poikkeavalla tavalla. Käytännössä kaksi kolmasosaa hissien jälkiasennuspäätöksistä tehdään yksimielisellä päätöksellä, koska nykyisessä asunto-osakeyhtiölaissa ei ole säännöksiä muodollisista päätösvaatimuksista eikä yhdenvertaisuusperiaatteen yhteensovittamisesta. Vaatimus päätöksen yksimielisyydestä on estänyt tarpeellisten hissien jälkiasennusten toteuttamisen. Julkinen sektorin tavoitteena on lisätä asuintalojen monikäyttöisyyttä ja helpottaa vanhenevan väestön asumista kotioiloissa tukemalla hissien jälkiasennusta hissiavustuksilla. Väestön ikääntyessä hissien rakentamisen tarve tulevaisuudessa kasvaa, minkä vuoksi on tarpeellista helpottaa lainsäädännön keinoin hissien jälkiasennukseen liittyvää päätöksentekoa. (HE 24/2009, 17-18, 137)

2.1.5 Osakeyhtiölain soveltaminen

Voimassa olevan lain mukaan asunto-osakeyhtiöihin sovelletaan sekä vanhan että uuden osakeyhtiölain säännöksiä. Asunto-osakeyhtiölain selventämiseksi lain erottaminen kokonaan tai osittain osakeyhtiölaista on toivottavaa, koska osakeyhtiölaki ei sovellu asunto-osakeyhtiöön parhaalla mahdollisella tavalla. Lakiuudistuksen myötä tulisi uudessa asunto-osakeyhtiölaissa ottaa huomioon uuden osakeyhtiölain säännökset siltä osin, kuin se on tarpeellista. Tällä helpotetaan yhtiökäytäntöä, yhtenäistetään yhtiölainsäädäntöä sekä laintulkintaa. (HE 24/2009, 13-18, 21)

2.1.6 Muu muutostarve

Voimassa olevassa laissa ei ole säännöksiä asumispalveluiden vastikerahoitteisesta yhteishankinnasta. Vakiintuneeseen yhtiökäytäntöön perustuvien hyödykkeiden sekä uudenlaisten palveluiden yhteishankinnat, kuten internetoperaattoripalveluiden rahoittaminen vastikerahoituksella tulisi sallia lailla. Välttämättömien asumispalveluiden yhteishankinnasta päättäminen sekä palvelusta luopuminen voi muodostua ongelmaksi puutteellisen lainsäädännön takia. Tällaisia ovat esimerkiksi siirtyminen huoneistokohtaisesta lämmityksestä kaukolämmitykseen ja tietoliikenteen- ja ohjelmapalveluiden kehityksen myötä voi tulla tarve luopua vanhasta puhelinverkosta tai yhteisantennista. (HE 24/2009, 19-20)

Yhtiövastikkeen käyttötarkoitusten yksityiskohtainen ja kattava määritelmä on ongelmallinen silloin, kun yhtiölle aiheutuvia kuluja, kuten veden, sähkön tai muiden asumispalveluiden menoja on katettu vastikkeilla. Vastikerahoitteinen yhteishankinta voidaan toteuttaa muilla keinoin osakkeenomistajien suostumuksella, mutta kulujen perimiseen ei sovelleta nykyisen lain mukaisia saatavien perimistä koskevia erityissäännöksiä. Selvennystä vaatii myös vastikeperusteen muuttamiseen sekä useisiin erilaisiin vastikeperusteisiin liittyvät tilanteet. (HE 24/2009, 20-21)

Voimassa oleva laki vaatii keskeisten periaatteiden selventämistä ja korostamista. Yhdenvertaisuusperiaatteen kannalta olennaiset säännökset löytyvät lain eri kohdista ja osakkeenomistajien yhdenvertaisuusperiaatteen mainitseminen puuttuu laista

kokonaan. Myös johdon huolellisuusvelvoitetta ei laissa mainita, vaikka sen katsotaan olevan laissa voimassa. Koska yhdenvertaisuusperiaatteen sisältö perustuu suurelta osin oikeuskäytäntöön ja kirjallisuudessa esitettyihin tulkintoihin, aiheuttaa se epäselvyyttä osakkeenomistajille. (HE 24/2009, 22)

Kunnossapito- ja muutostöiden osalta yhtiökokouksen päätöksentekoa tulee helpottaa ja selventää. Asunto-osakeyhtiön tulevan kunnossapitotarpeen kartoittaminen tulisi selvittää varsinaisessa yhtiökokouksessa. Yhtiökokousta koskevien säännösten selkeys on tarpeellista maallikko-osakkeenomistajien kannalta, koska kokouksessa ei yleensä ole käytettävissä yhtiöoikeudellista asiantuntemusta. (HE 24/2009, 22)

Maallikoiden muodostamien hallitusten ja isännöitsijän toiminnan helpottamiseksi säännöksiä hallinnon yleisistä periaatteista tulisi selventää. Isännöitsijäntodistuksen sisältövaatimuksia tulee tarkentaa tulevien ja päätöstä vailla olevien korjausten osalta. (HE 24/2009, 23)

2.2 Uudistuksen tavoitteet ja vaikutukset

Asunto-osakeyhtiölain kokonaisuudistuksen tavoitteena on edistää asunto-osakeyhtiömuotoista asumista sekä pidentää asuinrakennusten elinkaarta. Uusi laki kannustaa kunnossapitoon ja selventää päätöksentekoa, mikä edistää tarpeellisten rakennustöiden käynnistymistä taloyhtiöissä. Uudistuksella lisätään yhtiön ja osakkeenomistajien toimintamahdollisuuksia sekä parannetaan osakkeenomistajien mahdollisuutta ennakoida asumiskustannusten kehitystä. Lain tavoitteena on palvella paremmin osakkeenomistajia ja maallikkojohtoa sekä pieniä asunto-osakeyhtiöitä. (HE 24/2009, 13, 25; Oikeusministeriö 26.3.2009)

Uudistuksen tavoitteena on selventää kunnossapitovastuun jakautumista yhtiön ja osakkeenomistajan välillä, korostaa yhdenvertaisuusperiaatteen sisällön huomioimista yhtiön päätöksenteossa sekä parantaa osakkaiden tiedonsaantia ja vaikutusmahdollisuuksia. Yhtiön ja osakkaan sekä johdon välistä vahingonkorvausvastuu säännellään mahdollisimman kattavasti sulkematta kuitenkaan kokonaan pois muuta vahingonkorvausvastuuta. (HE 24/2009, 25)

Asunto-osakeyhtiöiden omistamat kiinteistöt muodostavat suuren osan kansallisvarallisuudesta, joten uuden lain vaikutuksilla on kansantaloudellista merkitystä.

Kunnossapitovastuun jakautumista, yhtiön päätöksentekoa sekä kunnossapidon suunnittelua, toteutusta ja valvontaa koskevan sääntelyn selventäminen parantaa asunto-osakeyhtiöiden rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapidon tasoa ja suunnitelmallisuutta. Laki antaa osakkeenomistajille yksityiskohtaiset ohjeet kunnossapito- ja muutostöiden menettelytavoista ja parantaa osakkeenomistajien vaikutusmahdollisuuksia yhtiön päätöksenteossa. (HE 24/2009, 42; Pirkanmaan kiinteistöviesti 2009, 11)

Osakkeenomistajan ja yhtiön oikeuksia ja velvollisuuksia koskevan sääntelyn ja vahingonkorvausvastuun selventäminen helpottaa vahingonkorvausvaatimuksen toteuttamista. Osakkeenomistajia ja yhtiötä kannustetaan huolehtimaan kunnossapidosta ja hyvän rakennustavan noudattamisesta sekä ennakoimaan entistä paremmin toimintansa seuraukset. (HE 24/2009, 42)

3 KUNNOSSAPITO

Kunnossapidolla tarkoitetaan kiinteistön ylläpitoon kuuluvaa toimintaa, joka sisältää niin juoksevat pienet korjaukset, vuosikorjaukset kuin suuremmatkin korjaushankkeet, joilla kiinteistön laatutasoa ei kuitenkaan olennaisesti muuteta. Myös tuhoutuneen rakennuksen uudelleenrakentaminen voi olla kunnossapitoa sekä pakottavien viranomais määräysten tai uudisrakentamismäärien mukaisesti tehdyissä korkeamman laatutason korjauksissa on kyse kunnossapitotyöstä. (HE 24/2009, 77)

Osakehuoneistoihin liittyvä muutos, mikä on yhtiön käyttö- ja kunnossapitokulujen kannalta taloudellisesti tarkoituksenmukainen voi myös olla kunnossapitoa. Tällainen on parvekelasituksen rakentaminen tietyissä tapauksissa. Korkeimman oikeuden päätöksen (KKO 2005:83) mukaisesti asunto-osakeyhtiössä uusittiin julkisivuremontin yhteydessä eräiden parvekkeiden lasituksia ja asennettiin lasitukset sellaisiin parvekkeisiin, mistä lasitukset puuttuivat sekä rahoitettiin

korjaukset kaikilta osakkeenomistajilta vastikerahoituksella. Parvekkeiden lasittaminen on yhtiön rakennuksen perusparannusta, jolla rakennus saatetaan vastaamaan ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia. Puuttuvien parvekelasien asentaminen pienentää parvekkeiden huoltokustannuksia, mikä on yhtiön ja myös parvekkeellisten huoneistojen kannalta taloudellisesti tarkoituksenmukainen ratkaisu. (HE 24/2009, 77; Kanerva ym. 2005, 182)

3.1 Vastuunjako

Kunnossapidon ja uudistuksen välinen rajanveto vaikuttaa yhtiön ja osakkeenomistajan väliseen kustannusten jakautumiseen. Kunnossapitovastuun jakautumisesta voidaan vapaasti määrätä yhtiöjärjestyksessä lain yleisten yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevien säännösten mukaisesti kahden kolmasosan määräenemmistöllä ja yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti. Lain mukaisesta vastuunjaosta poikkeaminen tulee selvästi määritellä yhtiöjärjestyksessä siten, että osakkeenomistaja tai muu taho pystyy selvittämään miten kunnossapitovastuu kulloinkin jakautuu. Osakkeenomistajan yhtiön luvalla teettämistä uudistuksista osakkeenomistajan hallinnan ulkopuolisiin tiloihin ei synnytä kunnossapitovastuuta yhtiölle. Osakkeenomistajan vastuulle kuuluvat myös perustamisvaiheessa toteutetut lisätyöt, kuten takka sekä siihen liittyvä hormisto, joiden kunnossapidosta osakkeenomistaja vastaa samalla tavalla kuin perustamisvaiheen jälkeen tekemästään uudistuksesta. (HE 24/2009, 77-78)

3.1.1 Yhtiön kunnossapitovastuu

Yhtiöllä on kunnossapitovastuu siltä osin kuin vastuu ei lain tai yhtiöjärjestyksen perusteella kuulu osakkeenomistajalle. Yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluu voimassa olevasta laista poiketen kaikki lämmitys- sähkö-, tiedonsiirto, kaas-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut vastaavat perusjärjestelmät, jotka se on itse asentanut tai hyväksynyt vastuulleen. Lisäksi aikaisemmasta poiketen yhtiön vastuulle katsotaan kuuluvaksi myös laitteet, joihin on kytketty johtoja. Johtojen ja laitteiden toisistaan erottaminen ei ole tarkoituksenmukaista ja esimerkiksi sähkölämmitteisen rakennuksen lattialämmityksen sähkövastukset ole johtoja, vaan ne saattavat olla välttämätön osa rakennuksen lämmitysjärjestelmää. Myös huoneistokohtaiset

lämmivesivaraajat, sähköpatterit sekä ovipuhelinjärjestelmät ovat perusjärjestelmiä ja kuuluvat yhtiön kunnossapitovastuulle. (HE 24/2009, 81-82)

Yhtiö ei vastaa osakehuoneistoissa olevista altaista. Tämä kattaa kaikki huoneiston pesualtaat, kylpyammeet, suihkualtaat ja uima-altaat mukaan lukien rakenteisiin muuratut altaat. Yhtiön vastuulle eivät niin ikään kuulu letkut ja käsisuihkut, bideesuihku sekä pesu- ja astianpesukoneiden letkut. Hanat ja sekoittimet kuuluvat yhtiön vastuulle, samoin vesilukko ja lattiaputki. Poikkeuksena osakkeenomistajan itse asentamat ja talon yleisestä tasosta poikkeavat hanat tai varusteet kuuluvat eivät kuulu yhtiön vastuulle vaan osakkeenomistajan. Wc-pytty on kokonaisuudessaan yhtiön vastuulla. Wc-istuin, allas, säiliö ja huuhtelulaitteisto ovat yhtiön vastuulla ellei osakkeenomistaja ole asennuttanut yhtiön yleisestä tasosta poikkeavaa Wc-laitetta. Perusjärjestelmiä koskevan säännön mukaisesti vesiputket ja viemäriputket kuuluvat osana yhtiön ylläpitämää ja sen vastuulle kuuluvaa vesi- ja viemärijärjestelmää. (Siren, 2010, 36)

Voimassa olevasta laista poiketen ja nykyisen oikeustilan mukaisesti yhtiö vastaa myös huoneistojen sisäpinnan ja rakenteiden välisistä eristeistä. Korkeimman oikeuden ratkaisun (KKO 1991:160) mukaisesti pesuhuoneen lattian vesivahinko ei aiheutunut lattian laatoituksesta eikä se vaikuttanut vahingon havaitsemiseen eikä sen laajenemiseen. Vesi oli tunkeutunut lattialla laatoituksen alle asennetun muovimaton läpi alla olevan tilan kattoon. Muovimatto toimii vesieristeenä ja sen korjaaminen ja vuodon aiheuttama vahinko kuuluu yhtiön vastuulle. Sen sijaan ulkopintojen kaakelointi ja sen kunnossapito ovat sisäkorjauksia, joista osakkeenomistaja vastaa omalla kustannuksellaan. (Kanerva ym. 2005, 123-124)

Tasoitteiden osalta kunnossapitovastuu kuuluu lähtökohtaisesti osakkeenomistajalle, koska tasoitetta voidaan pitää osana pintarakennetta ja siten huoneiston sisäosana. Rakenteeseen ja yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvia eristeitä ovat kaikki rakenteen sisäpuolella olevat materiaalit, kuten rakenteiden sisään asennettavat tasoitteet ennen vesieristeen levittämistä sekä materiaalit, jotka ovat tarpeen rakenteessa olevan virheen tai puutteen korjaamiseksi. Muilta osin, kuten seinän tai katon vähäiseen epätasaisuuteen vaikuttavat tasoitteet kuuluvat osakkeenomistajan vastuulle. (HE 24/2009, 81)

3.1.2 Yhtiön korjaus ja ennalleen saattamisvelvoite

Yhtiöllä on velvollisuus korjata osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen sisäosien vauriot yhtiön vastuulla olevan rakennuksen osan vaurioitumisen, korjauksen tai huollon vuoksi. Yhtiön ennalleen saattamisvelvoite tarkoittaa yhtiön velvollisuutta korjata osakkeenomistajan hallinnassa oleva tila perustasoon rakennuksen korjauksen jälkeen yhtiön tavanomaiseksi katsotun käyttötarkoituksen mukaisesti. Perustasona on pidettävä yhtiössä tavanomaiseksi katsottavaa yhtiöjärjestyksen mukaista tasoa. Perustaso voi olla huoneiston alkuperäinen taso, yhtiön peruskorjauksessa omaksuttu taso, aiemman vastaavanlaisen korjauksen mukainen taso tai yhtiön päätöksen mukaiseksi sovittu perustaso. Aiemmin yhtiön kustannuksella suorittamaa korjausta voidaan pitää lähtökohtaisesti yhtiön hyväksymänä korjaustasona, jota noudatetaan yhtiön perustasona. Ennalleen saattaminen alkuperäistä tasoa korkeampaan tasoon on perusteltua, jos korotus on toteutettu yleisesti yhtiön muissa osakehuoneistoissa. Korjauksen minimitasoon vaikuttavat aina myös hyvä rakennustapa ja viranomaismääräykset. (HE 24/2009, 83-84)

Yhtiön korjaus- ja ennalleen saattamisvelvollisuuden aiheuttamat kustannukset tulevat yhtiön vastattavaksi vain perustason osalta. Osakkeenomistaja vastaa itse perustason ylittävistä korjauskustannuksista sekä huoneistoon asennettujen sisustuksellisten lisäysten tai lisävarusteiden ja –rakenteiden kunnossapidosta. Oikeuskäytännön mukaisesti (KKO 2003:80) poikkeuksellisen kalliin lattian osalta ennalleen saattaminen on osakkeenomistajan omalla vastuulla. Rakennuksen virheellisestä rakennustavasta johtuneiden lattian kosteusvaurioiden korjaaminen kuuluu yhtiön vastuulle. Lattiapinnoitteiden uusimisen osalta yhtiö on velvollinen korjaamaan vain siihen tasoon, mikä on toisen huoneiston osalta toteutettu. Osakkeenomistajan vastuulla on lattiaa koskeva erityisvarustelu, lattialämmitys ja laattapinnoite, mikä on merkittävästi kalliimpi kuin toiseen huoneistoon asennettu parketti ja patterilämmitys. Osakkeenomistaja on velvollinen vastaamaan lattian ennallistamisesta aiheutuneista lisäkustannuksista. (HE 24/2009, 83-84; Kanerva ym. 2005, 124-125)

3.1.3 Yllättävä vahinko ja vastuunjako

Yhtiön ja osakkeenomistajan vastuun jakautumista nykyisten säännösten perusteella on pidetty epäselvänä, silloin kun osakkeenomistajan vastuulla oleva laite, kuten astiapesukone tai akvaario yllättäen rikkoutuu ja aiheuttaa veden pääsyn rakenteisiin. Kun vahinkoa ei voida pitää yhtiön eikä myöskään osakkeenomistajan aiheuttamana, sovelletaan kunnossapitovastuun normeja. Koska vauriot eivät aiheudu rakenteesta tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvasta rakennuksen osan tai vian korjaamisesta, ei yhtiö vastaa huoneiston sisäosien kunnostamisesta. Yhtiö vastaa vain vahingoittuneen huoneiston osalta rakenteista kuivatuksineen ja osakkeenomistaja huoneiston pintamateriaalien kunnostamisesta. Veden valuessa rakenteista pitkin alaspäin alakerran huoneistoon joutuu yhtiö ennalleen saattamisvelvoitteen nojalla korvaamaan alakerran huoneiston vahingot myös pintamateriaalien osalta. Yhtiön laajempi korjausvelvollisuus alakerran osakehuoneistoon nähden perustuu veden kulkeutumiseen yhtiön kunnossapitovastuulla olevien rakenteiden kautta aiheuttaen huoneiston rakenteiden ja pinnoitteiden vaurioitumisen. ((HE 24/2009, 85); Takala 2009, 60)

Vahingon johtuessa osakkeenomistajan tuottamuksesta voidaan yhtiölle aiheutuneet korjauskustannukset periä osakkeenomistajalta. Osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuun arviointiin vaikuttaa laissa säädetty velvollisuus hoitaa hallinnassaan olevia tiloja huolellisesti. (HE 24/2009, 85)

3.1.4 Yhtiön kunnossapitovastuu parvekkeesta

Parvekkeiden osalta laissa säädetään erikseen yhtiön kunnossapitovastuusta rakennuksen ulkopinnasta. Parvekkeiden seinämien ja katteiden, parvekelaatan ja vedeneristeiden sekä muiden rakenteeksi katsottavien osien vastuu kuuluu yhtiölle. Osakkeenomistaja ei voi ilman yhtiön lupaa suorittaa parvekkeen korjaustöitä, koska vähäisetkin toimenpiteet saattavat vaikuttaa rakennuksen ulkonäköön. Sisätiloissa kunnossapidoksi katsottava työ saattaa parvekkeen osalta olla muutostyö, jonka yhtiö voi halutessaan kieltää. Parvekkeella suoritettavat korjaustyöt vaativat erityistä teknistä osaamista ja oikeiden materiaalien käyttämistä johtuen mm. säävaihteluiden

tuottamasta rasituksesta. Epäonnistuessaan tällaiset korjaukset saattavat vaikuttaa yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvien rakennusten osiin. (HE 24/2009, 87)

3.1.5 Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu

Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu vastaa voimassa olevassa laissa säädettyä vastuuta lukuun ottamatta yhtiön vastuulle tulevia peruspalvelujärjestelmiä. Lähtökohtana on osakkeenomistajan kunnossapitovastuu osakehuoneiston sisäosista ja perusvarustukseen kuuluvat asennuksista ja laitteista siltä osin, kun ne eivät kuulu yhtiön ylläpitämiin peruspalvelujärjestelmiin. Osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle kuuluu mm. huoneiston kaapistot, pintamateriaalit ja muut kalusteet sekä huoneiston laitteet ja varusteet. Osakkeenomistajan vastuulle eivät kuulu veden-, lämmön-, tai ääneneristeet, kantavat rakenteet eikä viemärintijärjestelmiin kuuluvat hajulukot, viemärikaivot tai kaivojen tiivisteet. Kaikki altaat ja ammeet, myös rakenteisiin muuratut sekä letkut, käsisuihkut, bideesuihku ja pesu- ja astianpesukoneiden letkut kuuluvat osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle. Voimassa olevan laista ja lakiesityksestä poiketen WC-istuin on uuden lain mukaan jakamaton kokonaisuus, jonka kunnossapitovastuu kuuluu yhtiölle. Wc-istuin, allas, säiliö ja huuhtelulaitteisto kuuluvat kaikki yhtiön vastuulle, ellei osakkeenomistaja ole asennuttanut yhtiön yleisestä tasosta poikkeavaa wc-laitteistoa. Lakiesityksestä poiketen myös hanoista ja sekoittimista vastuu kuuluu yhtiölle, samoin hajulukko ja lattiaputki ovat yhtiön vastuulla. (HE 24/2009, 88-89; Suojanen 2009, 39; Siren 2010, 36)

Parveke rinnastetaan osakkeenomistajan hallinnassa olevaan huoneistoon, mitä osakkeenomistaja voi käyttää ja kalustaa huoneiston käyttöä ja muutostyötä koskevien säännösten mukaisesti. Muutostyöoikeus on parvekkeen osalta suppeampi kuin huoneiston, koska se voi vaikuttaa yhtiön kunnossapitovastuuseen, aiheuttaa esteettisen haitan yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle tai vähentää toiseen huoneistoon tulevan valon määrää. Parvekkeen muutostyöstä on aina ilmoitettava taloyhtiölle. Osakkeenomistajan on pidettävä parvekkeen sisäpinnat ja lattian pinnoite kunnossa sekä huolehdittava parvekkeensa lumen, veden ja roskien poistamisesta. Lain nimenomainen säännös osakkeenomistajan velvollisuudesta huolehtia parvekkeesta vaikuttaa yhtiön huolto- ja kunnossapitokustannuksiin sekä

estää rakenteellisten vaurioiden syntymisen. (HE 24/2009, 49; Suomen Kiinteistöliitto, 28.4.2009)

Selvyyden vuoksi säädetään osakkeenomistajan huolenpitovelvollisuudesta koskien kaikkia osakkeenomistajan hallinnassa olevia rakennuksen osia ja varusteita, joista yhtiö vastaa joko lain tai yhtiöjärjestyksen määräyksen perusteella. Osakkeenomistajalla on velvollisuus hoitaa huoneistoa siten, että yhtiön vastuulla olevat kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osat eivät vahingoitu muutoin kuin tavanomaisesta käytöstä johtuvan kulumisen vuoksi. Huolenpitovelvollisuuteen kuuluu myös yhtiölle kuuluvien rakennusten osien kunnon seuraaminen ja mahdollisten vikojen ilmoittaminen. Lisäksi osakkeenomistajan on huolehdittava myös omalle kunnossapitovastuulle kuuluvien, kuten pinnoitteiden riittävän hyvistä kunnosta. Osakkeenomistaja on vastuussa pintamateriaalien kunnossapidon laiminlyönnin seurauksena aiheutuneesta rakenteen vaurioitumisesta. Huolenpitovelvollisuus sisältää yhtiön asennusten ja laitteiden käyttämisen normaalilla tavalla. Mikäli osakkeenomistaja jättää huoneiston lämmittämättä, pitää ilmanvaihdon jatkuvasti suljettuna tai muulla vastaavalla tavalla aiheuttaa vahinkoa on hän velvollinen korvaamaan korjauskustannukset huolenpitovelvollisuuden laiminlyönnin nojalla. Osakkeenomistaja ei myöskään saa jättää huoneisto pitkäksi aikaa tyhjilleen ilman asianmukaista seurantaa. (HE 24/2009, 88-89; Suojanen 2009, 39)

3.2 Kunnossapitotyön teettäminen

Voimassa olevassa laissa ei ole säännöksiä kunnossapitotyön teettämisestä osakehuoneistossa ja yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa. Uuden lain säännös perustuu käytännössä havaittuun muutostarpeeseen. (HE 24/2009, 89-90)

Kunnossapitovastuun toteutumiseksi yhtiöllä ja osakkeenomistajalla tulee olla tehokas mahdollisuus reagoida kunnossapidon laiminlyönteihin oikeuksiensa turvaamiseksi, jotta kunnossapitovastuuta koskevilla säännöksillä ei olisi vaan periaatteellinen merkitys. Kunnossapitovastuun toteutumista edistetään säätämällä yhtiölle oikeus teettää kunnossapitotyö osakkeenomistajan kustannuksella tämän laiminlyödessä velvollisuutensa. Vastaava teettämisoikeus on osakkeenomistajalla

yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvien huoneiston sisäpuolisten korjausten osalta. (HE 24/2009, 90)

3.2.1 Kunnossapitotyön teettäminen osakehuoneistossa

Yhtiöllä on oikeus teettää kunnossapitotyö osakkeenomistajan laiminlyödessä velvollisuutensa, mikä on osakkeenomistajan kannalta lievempi keino kuin huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan huonon hoidon vuoksi. Yhtiön teettämisoikeus on osakkeenomistajalle useimmiten myös ensisijainen menettely. Huoneiston hallintaan ottaminen on yleensä mahdollista silloin, kun korjaustyötä ei voida tehdä tai hallintaan ottamiselle on lisäksi muu peruste. Huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan korjausten teettämisen sijasta voi olla perusteltua myös silloin, kun arvioidaan ettei osakkeenomistaja tule suoriutumaan korjaamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta yhtiölle. (HE 24/2009, 90)

Osakkeenomistajalla on teettämisoikeus yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvien huoneiston sisäpuolisten korjausten osalta. Teettämisoikeus koskee kiireellisiä töitä, joissa yhtiön kunnossapitotoimen laiminlyönnillä on vähäistä suurempi merkitys. Teettämisoikeuden piiriin voi tulla vain sellainen vika, jolla on konkreettista vaikutusta esimerkiksi tilojen käytettävyyteen tai turvallisuuteen. Lisäksi osakkeenomistajan teettämisoikeuden edellytyksenä on, ettei yhtiö korjaustarpeen kirjallisesta ilmoituksesta huolimatta ole viivytyksettä ryhtynyt riittäviin toimenpiteisiin.

Yhtiön tai osakkeenomistajan tulee korvata korjauskustannusten lisäksi tarpeelliset ja kohtuulliset vian selvittämisestä sekä suunnittelusta ja valvonnasta aiheutuvat kustannukset. (HE 24/2009, 90)

3.2.2 Kunnossapitotyön teettäminen yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa

Osakkeenomistajalla on oikeus teettää yhtiön vastuulla oleva kunnossapitotyö yhtiön hallinnassa olevaan tilaan, joka on välttämätöntä huoneiston normaalin käytön kannalta. Tällainen tilanne syntyy esimerkiksi silloin, kun yhtiön laiminlyö korjausvelvollisuutensa rakennuksen vaurioituneiden perustusten tai puutteellisen

ilmanvaihtojärjestelmän osalta viranomaisen asettamasta käyttökiellosta huolimatta. Arvioitaessa teettämisoikeuden syntymistä kunnossapidon kiireellisyydellä ei ole sellaisenaan merkitystä, mutta ehdottomana edellytyksenä on, että kunnossapitovelvollisuuden laiminlyönti rajoittaa olennaisesti tilan yhtiöjärjestyksen mukaista käyttöä. Lisäksi kunnossapitotyön teettämisen edellytyksenä on, että yhtiö ei ole kirjallisesta ilmoituksesta huolimatta viivytyksettä ryhtynyt tarvittaviin korjaustoimenpiteisiin. (HE 24/2009, 90-91)

3.3 Ilmoitukset ja valvonta

Uusi laki parantaa osakkaiden ja asukkaiden tiedonsaantioikeutta ja korostaa entistä aktiivisempaa tiedottamista osakkeenomistajille ja huoneiston haltijoille. Yhtiö on velvollinen tiedottamaan asukkaita ja osakkeenomistajia kaikista asumiseen liittyvistä remonteista. Ilmoitusvelvollisuus koskee monenlaisia kunnossapitotöitä, jotka voivat vaihdella laadultaan ja laajuudeltaan huomattavasti. Osakkeenomistajan on ilmoitettava huoneistonsa kunnossapitotyöstä yhtiölle ennen työn aloittamista ja yhtiöllä on oikeus valvoa työn suorittamista. (Pirkanmaan Kiinteistöviesti 2009, 23)

3.3.1 Yhtiön ilmoitusvelvollisuus

Voimassa olevassa laissa ei ole säännöstä yhtiön velvollisuudesta ilmoittaa kunnossapitotöistä ja käytäntö taloyhtiöissä vaihtelee. Uuden lain mukaan yhtiöllä on velvollisuus ilmoittaa osakkeenomistajalle ja huoneiston asukkaalle kaikista huoneiston käyttämiseen ja asumiseen vaikuttavista kunnossapitotöistä riittävän ajoissa. Ilmoituksen toimittamiselle ei ole säädetty vähimmäisaikaa, koska kunnossapitotyöt voivat vaihdella laadultaan ja laajuudeltaan huomattavasti. Mitä laajempi, monimutkaisempi ja aikaa vaativampi kunnossapitotyö on, sitä aikaisemmin ilmoitus on annettava. Ilmoitus kunnossapitotyöstä voidaan tehdä jo ennen yhtiökokouksen päätöstä eikä ilmoituksen tarvitse sisältää tietoja työn yksityiskohdista. Yleisluonteinenkin ilmoitus on riittävä silloin, kun osakkeenomistaja voi arvioida työn pääasialliset vaikutukset huoneiston käytön kannalta. Riittävää on esimerkiksi yhtiökokouskutsussa maininta siitä, että yhtiökokouksessa tullaan käsittelemään seuraavana vuonna ajankohtaiseksi tulevaa ja huoneiston käyttämiseen vaikuttavaa putkiremonttia. Ilmoitukselle ei ole säädetty

muotovaatimuksia, mutta tietojen dokumentointi ja kirjallinen ilmoitus on suositeltavaa. (HE 24/2009, 92; Takala 2009, 60)

3.3.2 Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus

Voimassa olevassa laissa ei ole säännöstä osakkeenomistajan velvollisuudesta ilmoittaa kunnossapitotyöstä, vaan ilmoitusvelvollisuus koskee voimassa olevan lain mukaan ainoastaan muutostyötä. Koska osakkeenomistajan oma kunnossapito- ja muutostyö voivat vaikuttaa samalla tavalla yhtiöön ja muihin osakkeenomistajiin, on osakkeenomistajalla velvollisuus ilmoittaa myös suorittamastaan kunnossapitotyöstä samalla tavalla kuten voimassa olevassa laissa on muutostyön osalta säädetty. Osakkeenomistajalla on ilmoitusvelvollisuus ja siihen liittyvä vastuu myös käyttämistään ulkopuolisista suunnittelijoista, urakoitsijoista ja valvojista. (HE 24/2009, 92, 95)

Ilmoitusvelvollisuuden syntyminen edellyttää, että kunnossapitotyö voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan tai tilojen käyttämiseen. Ilmoitusvelvollisuudesta säättämällä yhtiö voi varmistua siitä, että kunnossapitotyön suunnittelu, toteutus ja dokumentointi on riittävää. Esimerkiksi vanhan kylpyhuoneen pinnoitteiden, rakenteiden ja putkistojen korjaamisesta voi aiheutua samanlainen vahinko kuin uuden kylpyhuoneen rakentamisesta. Myös osakkeenomistajan vastuulle kuuluvien vesikalusteiden, kuten hanojen ja wc-istuimen vaihtamisesta on ilmoitettava yhtiölle. Tällöin yhtiö voi varmistua, että kalusteet ovat oikein asennettu ja sopivat yhtiön järjestelmiin. (HE 24/2009, 93; Uusi laki lisää... 2009, 23)

Ilmoitusta ei tarvitse tehdä silloin, kun on selvää ettei huoneistoremontti vaikuta kiinteistön, rakennuksen tai huoneistoon eikä tilojen käyttämiseen. Pelkästään kunnossapitotyön aiheuttamat tavanomaiset pöly-, haju-, melu- ja värinävaikutukset eivät aiheuta ilmoitusvelvollisuutta, vaan ne täytyy muiden osakkeenomistajien sietää. Lähtökohtaisesti ainoastaan maalaus- ja tapetointityöt eivät kuulu ilmoitusvelvollisuuden piiriin. Ilmoitusvelvollisuus koskee pinnoitteiden muuttamista, kuten uuden pinnoitteen uusimista ulko-oveen tai ikkunan puitteisiin. Tällöin on kyse ilmoitusvelvollisuuteen kuuluvasta muutostyöstä. Muutostyönä

ilmoitusvelvollisuuden piiriin katsotaan kuuluvaksi myös parketin asentaminen muovimaton tilalle mahdollisen äänihaitan perusteella. (HE 24/2009, 93; Uusi laki lisää... 2009, 23)

Kunnossapitotyöilmoitus on tehtävä kirjallisesti ennen muutostyön aloittamista ja toimitettava aina yhtiölle. Yhtiö antaa ilmoituksesta tiedon sellaiselle osakkeenomistajalle, jolle kunnossapitotyöstä voi aiheutua haittaa. Ilmoitusvelvollisuuden tarkoituksena on antaa yhtiölle ja toiselle osakkeenomistajalle mahdollisuus reagoida kunnossapitotyön suorittamiseen asettamalla työlle ehtoja. Ilmoituksen saatuaan yhtiö ja osakkeenomistaja voivat varautua tilapäisiin järjestelyihin sekä harkita riittävän valvonnan järjestämisestä. (HE 24/2009, 93; Uusi laki lisää... 2009, 23)

Toisin kuin muutostyön kunnossapidon kieltäminen ei ole yleensä mahdollista, sillä kunnossapitoyöllä ei muuteta jo kertaalleen hyväksyttyä tilannetta eikä työ näin heikennä yhtiön tai muun osakkeenomistajan asemaa. Hyvää rakennustapaa noudattavaa ja asianmukaisesti suoritettavaa kunnossapitotyötä ei ole yhtiöllä tai toisella osakkeenomistajalla oikeutta kieltää. Rakennustyöstä aiheutuvan haitan, kuten normaalista rakennustyöstä aiheutuvan pölyn ja melun perusteella työtä ei voida kieltää, mutta työlle voidaan asettaa ehtoja kohtuuttomien haittojen ehkäisemiseksi vaatimalla huolehtimaan asianmukaisesta pölysuojauksesta ja siivouksesta sekä asettamalla rajoituksia työn toteuttamisaikataululle. Osakkeenomistajan kunnossapitotyötä ei saa ehtoja asettamalla kohtuuttomasti vaikeuttaa, vaan ehtojen tulee aina olla tarpeellisia ja perusteltuja. Yhtiöllä tai toisella osakkeenomistajalla ei ole mahdollisuutta jälkikäteen kieltää jo tehtyä kunnossapitotyötä, vaikka jälkeenpäin olisikin ilmennyt tarvetta asettaa lisäehtoja työn suorittamiselle. (HE 24/2009, 93-94; Takala 2009, 59)

Ilmoituksen tekemiselle ei säädetä tarkkaa määräaikaa, vaan riittävä aika määräytyy tapauskohtaisesti työn laadun, laajuuden ja muiden olosuhteiden mukaan. Ilmoituksen käsittelee joko hallitus tai sen valtuuttama isännöitsijä riippuen yhtiössä noudatettavasta käytännöstä. Yhtiö ilmoittaa osakkeenomistajalle, jonka hallinnassa oleviin tiloihin kunnossapitotyö vaikuttaa sekä yhtiön harkinnan mukaan myös

muille mahdollisille osakkeenomistajille. Ilmoituksesta aiheutuvista kohtuullisista ja tarpeellisista kustannuksista vastaa työn suorittava osakkeenomistaja, jotka hänen tulee korvata yhtiölle sekä toiselle osakkeenomistajalle. Kulujen kohtuullisuus ja tarpeellisuus arvioidaan tapauskohtaisesti ottaen huomioon kunnossapidon laatu, laajuus, odotettavissa olevat haitat, tarvittavat selvitykset sekä muut vastaavat seikat. Korvattavia kuluja yhtiölle ovat esimerkiksi isännöitsijälle ja hallituksen jäsenille ilmoituksen käsittelemisestä maksettavat mahdolliset kokouspalkkiot, jos ilmoituksen käsitteleminen vaatii ylimääräisen kokouksen sekä yhtiölle aiheutuvat kustannukset kunnossapitotyöhön liittyvistä tarkastuksista. (HE 24/2009, 94)

Osakkeenomistajalla on ilmoitusvelvollisuus yhtiölle kuuluvasta kunnossapitotyöstä. Osakkeenomistajan on ilmoitettava viivytyksettä yhtiölle sellaisesta osakehuoneiston viasta tai puutteesta, jonka korjaaminen kuuluu yhtiön vastuulle. Hallintaoikeuteen liittyen osakkeenomistaja vastaa huoneiston asianmukaisesta käyttämisestä ja hoitamisesta sekä on velvollinen ilmoittamaan yhtiölle kaikista havaitsemistaan vioista. Osakkeenomistajan on seurattava myös vuokratun tai tyhjänä olevan osakehuoneiston kuntoa. Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnin seurauksena voi seurata vahingonkorvausvastuu vahingoista, jotka olisi ollut vältettävissä ilmoittamalla ajoissa vioista yhtiölle. (HE 24/2009, 96-97)

3.3.3 Isännöitsijäntodistus ja ilmoitusten säilyttäminen

Uusi laki velvoittaa pitämään muutostyörekisteriä myös huoneistoissa tehtävistä remonteista. Säännös isännöitsijäntodistuksesta sekä ilmoitusten säilyttämisestä koskee sekä kunnossapito- että muutostyötä. Isännöitsijäntodistuksessa on mainittava yhtiölle ilmoitetusta osakkeenomistajan suorittamasta, parhaillaan suoritettavasta kunnossapito- ja muutostyöstä, yhtiön tiedossa olevasta huoneiston kunnossapitotarpeesta sekä yhtiölle tulleista kunnossapito- ja muutostyöilmoituksista. Lisäksi tulisi kunnossapito- ja muutostöiden osalta työn vaikuttaessa vastuusuhteisiin mainita onko työn teettäjä yhtiö vai osakkeenomistaja. Selvitys- ja suunnitteluvaiheessa olevista hankkeista isännöitsijäntodistuksen antaja ei vastaa todistuksen saajalle yhtiökokouksen päätöksestä tai hankkeen toteutumisesta eikä osakkeenomistajan antaman ilmoituksen oikeellisuudesta. Todistukseen on syytä merkitä, että osakkeenomistajan tekemien kunnossapito- ja

muutostöiden osalta tiedot perustuvat osakkeenomistajan antamaan ilmoitukseen. Selvyyden vuoksi todistuksessa on myös syytä mainita yhtiön selvitysten ja suunnitelmien laatija sekä mahdollinen päätös- tai toteutumisajankohta. (HE 24/2009, 165)

Voimassa olevassa laissa ei ole säännöksiä kunnossapito- ja muutostyöilmoitusten säilyttämisestä. Uuden lain mukaan hallituksen tehtävänä on ylläpitää luetteloa yhtiölle toimitetuista kunnossapito- ja muutostöistä koskevista ilmoituksista osakehuoneistoittain ja ne on säilytettävä yhtiön voimassaoloajan. Osakkeenomistajalla on oikeus saada jäljennökset osakehuoneistoja koskevista ilmoituksista ja tietojen tulee olla siirrettävissä isännöitsijäntodistuksiin. Ilmoitusten säilyttäminen on tarpeen myös kiinteistön ja rakennuksen hoidon sekä vastuusuhteiden selventämisen kannalta. (HE 24/2009, 165-166)

3.3.4 Kunnossapitotyön valvonta

Voimassa olevassa laissa ei ole määräystä yhtiön oikeudesta valvoa osakkeenomistajan kunnossapitotyötä. Valvontaoikeudesta on säädetty vain muutostyön osalta. Uuden lain mukaan yhtiöllä on oikeus valvoa osakkeenomistajan omia kunnossapitotöitä sekä osakkeenomistajan urakoitsijalla tai muulla taholla teettämää rakennustyötä. Valvontaoikeus ulottuu rakennuksen ohella myös kiinteistöön, sillä osakkeenomistajan työ saattaa vahingoittaa vain muita kiinteistön osia vahingoittamatta kuitenkaan rakennusta. Esimerkiksi rivitaloyhtiössä osakkeenomistajan hallinnassa olevalla piha-alueella tehty työ saattaa vahingoittaa yhtiön istutuksia, pihamaan pintarakenteita, sadevesikouruja tai muita yhtiön vastuulle kuuluvia rakenteita. (HE 24/2009, 97)

Lain mukaan yhtiöllä on oikeus mutta ei velvollisuutta osakkeenomistajan kunnossapitotyön valvomiseen. Yhtiön johdon yleisten tehtävien perusteella hallituksella ja isännöitsijällä on myös velvollisuus huolehtia kaikkien osakkeenomistajien yhteisestä edusta osakkeenomistajan kunnossapitotöiden osalta. Mikäli työstä aiheutuu vahinkoa yhtiön vastuulla oleviin rakennuksiin tai kiinteistöön ja vahingon syntyminen olisi valvonnalla voitu estää, voivat hallituksen jäsenet ja isännöitsijä joutua vahingonkorvausvastuuseen. Yhtiön valvontaoikeus ei kuitenkaan

poista osakkeenomistajan vastuuta kunnossapitotyön huolellisesta suorittamisesta ja lähtökohtaisesti osakkeenomistaja vastaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle kunnossapitotyöstä aiheutuvista vahingoista. Työn suorittava osakkeenomistaja vastaa valvonnasta aiheutuvista kuluista sekä myös yhtiön käyttämän ulkopuolisen valvojan tarpeellisista ja kohtuullisista kuluista. (HE 24/2009, 97-98)

4 MUUTOSTYÖT

4.1 Osakkeenomistajan suorittama muutostyö

Osakkeenomistajan muutostyöoikeus koskee yhtiöjärjestyksen perusteella osakkeenomistajan hallinnassa olevia tiloja ja alueita. Osakkeenomistajalla on laaja muutostyöoikeus huoneistossaan, mikä tulee tehdä hyvän rakennustavan ja huoneiston käyttötarkoituksen mukaisesti. Mikäli muutostyö vaatii viranomaisen lupaa, luvan hakee yhtiö osakkeenomistajan kustannuksella. Huoneiston yhteydessä olevat piha-alueet, jotka eivät ole yhtiöjärjestyksen mukaan osakkeenomistajan hallinnassa vaikkakin kyseisen huoneiston käytössä, jäävät muutostyöoikeuden ulkopuolelle. Rajoitus vastaa oikeuskäytäntöä, josta korkeimman oikeuden päätöksen (KKO:2005:26) mukaan rivitaloyhtiön osakkeenomistajat eivät saaneet rakentaa piha-alueelle korotettua terassia, koska yhtiöjärjestyksessä ei ollut määrätty osakkeiden hallintaoikeudesta yhtiön piha-alueelle. Yhtiökokous oli päätöksessään kieltänyt rakentamasta vastaavanlaisia toisten osakkeenomistajien näköyhteyttä haittaavia korotettuja terasseja ilman hallituksen myöntämää muutostyölupaa. (HE 24/2009, 99; Kuhanen ym. 2009, 17)

Osakkeenomistajalla on muutostyöoikeus hallintaoikeuden perusteella parvekkeella, jolle on kulkuyhteys vain osakkeenomistajan huoneistosta. Muutostyö ei vaikuta muiden osakkeenomistajien tai yhtiön mahdollisuuteen käyttää parveketta ja huoneistokohtainen parveke mielletään huoneiston haltijan yksityiseksi alueeksi, missä osakkeenomistajat tekevät muutostöitä. Muutostyöoikeus ei ole kuitenkaan aivan ehdoton, vaan muutostyössä on otettava huomioon yhtiön ja muiden

osakkeenomistajien etu sekä miten muutostyö vaikuttaa kiinteistön ulkonäköön tai yhtiön kunnossapidettäviin rakennuksen osiin. Parvekkeella tehtävästä muutostyöstä on aina ilmoitettava yhtiölle ennen työn aloittamista. Yhtiö ja toinen osakkeenomistaja voivat asettaa muutostyölle ehtoja tai jopa kieltää sen toteuttamisen. (HE 24/2009, 100)

Muutostyöoikeus ei myöskään salli huoneiston käyttötarkoituksen muuttamista toiseksi, esimerkiksi varastotilan muuttamista liiketilaksi, sillä muutostyöoikeus rajoittuu vain yhtiöjärjestyksessä mainitun osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukaisiin muutostöihin. Huoneiston käyttötarkoitusta voidaan muuttaa vain yhtiöjärjestystä muuttamalla, josta päätöksen tekee yhtiökokous. (HE 24/2009, 100)

Muutostyön kaikista kustannuksista vastaa työn toteuttava osakkeenomistaja niin työn toteutuksesta kuin myöhemmin kunnossapitotarpeesta johtuvista kuluista tai yhtiölle aiheutuvista ylimääräisistä kunnossapitokuluista. Osakkeenomistajan tulee suorittaa muutostyö hyvän rakennustavan mukaisesti sekä huolehtia myös toimeksiantonsa perusteella muutostyön toteuttavan rakennusliikkeen hyvän rakennustavan noudattamisesta. Muutostyössä hyvän rakennustavan noudattaminen koskee sekä työprosessia että työn lopputulosta ja sen rikkomisen aiheuttamasta vahingosta vastaa osakkeenomistaja vahingonkorvausvastuu säännösten mukaisesti. (HE 24/2009, 100-101)

4.2 Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus

Osakkeenomistajan on ilmoitettava yhtiölle muutostyöstä etukäteen kirjallisesti. Hallitus tai isännöitsijä huolehtivat ilmoituksen toimittamisesta sellaiselle osakkeenomistajalle, jonka osakehuoneistoon tai sen käyttämiseen muutostyö voi vaikuttaa. Yhtiön tehtäväksi jää selvittää milloin muutostyö voi vaikuttaa toisen osakkeenomistajan hallitsemiin tiloihin siten, että ilmoitus on toimitettava tällaiselle osakkeenomistajalle. Muutostyön ilmoittaminen selventää muutostyön suunnittelua sekä helpottaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan arviointia muutostyöstä ja sekä työhön liittyvien riitojen ratkaisemista. Yhtiön velvollisuus ilmoittaa muutostyöstä toiselle osakkeenomistajalle voi lisätä yhtiön vastuusta työstä aiheutuvasta

vahingosta vain, jos vahinko on aiheutunut tiedoksi antamisen laiminlyönnistä. (HE 24/2009, 101-102)

Yhtiöllä ja toisella osakkeenomistajalla on mahdollisuus vastustaa muutostyötä ja asettaa ehtoja, jos työ vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle. Vähäistä suuremman haitan perusteella muutostyölle voidaan tarvita yhtiön ja osakkeenomistajan suostumus ja väliaikaisen haitan ollessa kyseessä työlle voidaan asettaa lisäehtoja. Yhtiö ja osakkeenomistaja voivat kieltää muutostyön toteuttamisen, jos haitan määrä on kohtuuton verrattuna osakkeenomistajalle muutostyöstä tulevaan hyötyyn nähden. Muutostyö voidaan yleensä kieltää vain pysyvän haitan perusteella ja kielteinen päätös on perusteltava. Tällöin osakkeenomistaja voi arvioida voisiko muutostyölle saada yhtiön suostumuksen suorittamalla työ toisella tavalla tai onko muutostyölupa aiheellista viedä tuomioistuimen harkittavaksi. (HE 24/2009, 102)

Erityissäännöksen perusteella jo suostumuksen saanut muutostyö voidaan yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vaatimuksesta keskeyttää, mikäli työn aikana olosuhteet ovat muuttuneet tai on ilmennyt uusia tietoja, jotka voivat aiheuttaa vahinkoa, haittaa tai lisäkuluja. Muutostyön keskeyttäminen korostaa työtä edeltävää suunnittelua sekä muutosilmoituksen merkitystä. (HE 24/2009, 104)

Muutostyön aloittamiselle ja ilmoitusten käsittelylle ei ole säädetty kiinteää määräaikaa, vaan aika tulee arvioida erikseen tapauskohtaisesti. Yhtiöllä ja toisella osakkeenomistajalla tulee olla riittävä aika arvioida muutostyön vaikutuksia ja muutostyöilmoituksen käsittely tulee käsitellä ilman aiheetonta viivytystä. Muutostyötä suunnittelevalle osakkeenomistajalle on tiedotettava sekä myönteisestä että kielteisestä päätöksestä. (HE 24/2009, 1058)

Yhtiön johdolla on velvollisuus säilyttää muutostyöilmoitukset sekä antaa ilmoituksia koskevia tietoja. Muutostyöilmoitusrekisterin ylläpitäminen helpottaa tiedonsaantia huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden arvoon vaikuttavista seikoista. (HE 24/2009, 101)

Säännökset isännöitsijäntodistuksesta ja ilmoitusten säilyttämisestä koskevat sekä kunnossapito- että muutostyötä. Asiaa on käsitelty tarkemmin työssä kohdassa 3.3.3 Isännöitsijäntodistus ja ilmoitusten säilyttäminen.

4.3 Muutostyön valvonta

Yhtiöllä on oikeus valvoa osakkeenomistajan muutostyötä. Valvonnan kohteena ovat rakennuksen ja kiinteistön vahingoittamattomuus, hyvän rakennustavan, yhtiön ja toisen osakkeenomistajan tai tuomioistuimen asettamien ehtojen noudattaminen. Valvontaoikeus kuuluu yhtiölle, ei toiselle osakkeenomistajalle. Yhtiö valvoo osakkeenomistajan etua ja huolehtii huoneistoremonttien riittävästä valvonnasta. Yhtiöllä on oikeus käyttää tarvittaessa ulkopuolista asiantuntijaa valvojana. Valvonnalla edistetään muutostyötä suunnittelevan osakkeenomistajan yksityisyydensuojaa ja sillä voidaan jonkin verran myös rajoittaa osakkeenomistajien välisiä riitoja. Muutostyön aiheuttamista vahingoista korvausvastuu kuuluu osakkeenomistajalle, eikä yhtiön valvonta siirrä vastuuta muutostyöstä yhtiölle. (HE 24/2009, 106-107; Sarekoski 2009, 48)

Valvonnasta sekä yhtiön ylimääräisistä hallinnollisista kustannuksista vastaa työn suorittava osakkeenomistaja. Tällaisia ovat esimerkiksi hallituksen kokouspalkkiot, silloin kun kokoontuminen on ollut tarpeellista muutostyön valvonnan käsittelemiseksi sekä isännöitsijän valvontakäynneistä tai katselmuksista aiheutuneet kulut. Muutostyön valvontaoikeuden käyttämisestä on hyvän tavan mukaista ilmoittaa muutostyöilmoituksen tehneelle osakkeenomistajalle sekä arvioida valvonnasta aiheutuvat kustannukset. (HE 24/2009, 107)

4.4 Osakkeenomistajan muutostyö yhtiön tiloissa

Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä muutoksia yhtiön yhteisissä tiloissa yhtiön suostumuksella. Oikeus työn tekemiseen voi olla välttämätöntä esimerkiksi huoneiston käyttötarkoituksen toteuttamiseksi. Lähtökohtaisesti osakkeenomistaja voi valita mitä toimintaa huoneistossa harjoitetaan, mutta edellytyksenä on, että toiminta on yhtiöjärjestyksen ja rakennusluvan määritellyn käyttötarkoituksen

mukaista. Mikäli yhtiöjärjestyksessä on käyttötarkoitus määritelty yleisesti esimerkiksi liikehuoneistoksi, ei uuden toiminnan aloittaminen vaadi yhtiöjärjestyksen muutosta, vaikka toiminnan aloittaminen vaatii muutostöitä. Käytännössä osakkeenomistajan toiminnan muutos kuten ravintolan muuttaminen toimistotilaksi edellyttää yhtiön suostumusta, jos yhtiön hallinnassa oleviin tiloihin joudutaan tekemään muutoksia, kuten ilmanvaihtolaitteiden asentamista. Mikäli huoneiston käyttötarkoitus on tarkkaan määritelty esimerkiksi kampaamoksi tai elintarvikemyymäläksi ja viranomaismääräyksillä huoneiston käyttäminen mainittuun käyttötarkoitukseen vaatii muutoksia, sovelletaan kunnossapitoa koskevia säännöksiä. Tällöin vastuu parannuksista kuuluu yhtiön vastuulle, jollei yhtiöjärjestyksessä ole toisin määrätty. (HE 24/2009, 108)

Yhtiöllä on vastuu huoneistoa koskevien viranomaismääräysten muuttuessa huolehtia kunnossapidosta siten, että huoneistoa voidaan käyttää kyseiseen tarkoitukseen. Tämä vastaa nykyistä oikeuskäytäntöä samantasoisuusvaatimuskriteerin tulkinnasta (KKO 1998:105). Ratkaisun mukaan yhtiöjärjestyksessä määritelty huoneiston alkuperäinen käyttötarkoitus oli liikehuoneisto, mikä oli suunniteltu kahvila käyttöön ja siten varustettu muita huoneistoja tehokkaammalla ilmanvaihtojärjestelmällä. Huoneisto oli toiminut konttorina, naistenvaateliikkeenä ja kosmetologin työtilana, mutta kahvila tai ravintola toimintaa aloitettiin vasta osakkeenomistajan vuokralaisen aloitettua pelisali- ja olutravintolatoiminnan. Toiminnan aloittaminen vaati nykyisten rakentamismääräysten mukaan tehokkaampaa ilmanvaihtoa kuin rakennuksen valmistuessa. Asunto-osakeyhtiön vastuulle kuului ilmanvaihdon saattaminen voimassa olevia määräyksiä vastaavaksi siten, että huoneistossa voitiin harjoittaa yhtiöjärjestyksen mukaista toimintaa. (HE 24/2009, 108-109)

Yhtiön puolesta suostumuksen muutostyön tekemiselle antaa hallitus toimivaltansa puitteissa. Laajan ja epätavallisen muutoksen osalta, jolla voi olla olennainen vaikutus asumiseen ja asumiskustannuksiin, suostumus edellyttää asian käsittelemistä yhtiökokouksessa. Yhtiön tulee suostumusta antaessaan ottaa huomioon osakkeenomistajien yhdenvertaisuusvaatimus, siten ettei osakkeenomistajan oikeuksia loukata. Muutostyön vaikuttaessa toiseen osakkeenomistajan hallinnassa olevaan huoneistoon tarvitaan yhtiön suostumuksen

lisäksi myös osakkeenomistajan suostumus. Yhtiöllä on oikeus kieltää yhtiön tiloihin tehtävä muutostyö eikä kieltäytymistä tarvitse perustella. (HE 24/2009, 108-109)

4.5 Yhtiön suorittama muutostyö

Voimassa olevassa laissa ei ole säännöstä yhtiön velvollisuudesta ilmoittaa etukäteen osakkeenomistajille ja asukkaille muutostöistä. Uuden lain tavoitteena on tiedonkulun parantaminen, sillä osakkeenomistajien ja asukkaiden on tärkeää saada tieto yhtiön suorittamista muutostöistä riittävän ajoissa. (HE 24/2009, 111)

Yhtiön on ilmoitettava kirjallisesti perusparannuksista, muusta uudistuksesta, lisärakentamisesta sekä muusta muutostyöstä osakkeenomistajalle ja vuokralaiselle, jos työ vaikuttaa huoneiston käyttämiseen. Ilmoituksen toimittamisella ei ole säädetty vähimmäisaikaa. Ilmoitus voidaan tehdä jo ennen kuin työstä on päätetty yhtiökokouksessa ja yksinkertainenkin ilman yksityiskohtaisia tietoja sisältävä ilmoitus on riittävä. Hallituksen ilmoitus alustavien suunnitelmien esimerkiksi hissin rakentamisesta on riittävästi tiedotettu, kun työn mahdollinen aloitusajankohta, työn arvioitu kesto ja remontista huoneistolle aiheutuvat haittojen arviointi on ilmoitettu. (HE 24/2009, 111)

Viestinnällä on olennainen merkitys yhtiön korjaushankkeen onnistumisessa. Viestinnän avulla osakkeenomistajat ja asukkaat saavat riittävästi tietoa päätettävistä asioista ja työnaikaisista ohjeista. Erityistä huomiota on kiinnitettävä viestinnän sisältöön, muotoon, ajantasaisuuteen sekä esitystapaan. Asukaskeskeisen viestinnän tulee olla todenmukaista sekä asiat on esitettävä yksiselitteisesti ja ymmärrettävästi. Hyvä ja harkittu viestintä on tärkeä osa onnistunutta asukaslähtöistä korjaushanketta. (Virta & Ojajärvi 2009, 124-125,140)

5 KUNNOSSAPIDON JA UUDISTUSTEN PÄÄTÖKSENTEKOVAATIMUKSET

5.1 Yhtiökokous ja hallitus -päättöskenteko

Osakkeenomistajat tekevät päätökset yhtiökokouksessa yleensä yksinkertaisella ääntenenemmistöllä. Päätöksiä voidaan tehdä myös kokouksia pitämättä, jos kaikki osakkeenomistajat ovat asiasta yksimielisiä. Uudessa lain mukaan samassa rakennuksessa asuvilta yhteisomistajilta, kuten avo- tai aviopuolisoilta tarvitaan valtakirja edustaessaan kyseisen huoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita. Valtuutus voidaan tehdä valtakirjan ohella myös sähköpostitse tai puhelimitse. Valtakirjan voi tehdä toistaiseksi voimassa olevaksi, koska sillä ei ole enää enimmäiskestoaikaa. (Kuhanen ym. 2009, 18-19)

Hallituksen jäsenillä, isännöitsijällä ja tilintarkastajalla on läsnäolo-oikeus yhtiökokouksessa. Aukkailla eli osakkeenomistajan tai yhtiön vuokralaisilla on läsnäolo-oikeus kokouksessa, jossa käsitellään yhteisiä asioita sekä sellaisissa kokouksissa, missä tehdään asukkaan asemaan vaikuttavia kunnossapitopäätöksiä. Yhtiökokous päättää kokouskutsussa tai yhtiöjärjestyksessä mainituista asioista sekä laajakantoisista asumiseen ja asumiskustannuksiin vaikuttavista kunnossapitoasioista. Yhtiökokouskutsu on toimitettava aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta. (Kuhanen ym. 2009, 19)

Hallitus on asunto-osakeyhtiön ainoa pakollinen toimielin. Sen tehtävänä on huolehtia yhtiön hallinnosta, vastata kirjanpidon ja varainhoidon valvonnasta sekä kiinteistön ja rakennusten pidon ja muun toiminnan järjestämisestä. Erityisesti hallituksen tehtävistä korostetaan rakennuksen ylläpidon merkitystä. Hallituksen esteellisyttä laajennetaan siten, ettei hallituksen jäsen saa osallistua asian käsittelyyn jos asia koskee hänen hallinnassaan olevan huoneiston uudistusta tai muuta kuin välttämätöntä kunnossapitoa. Lisäksi hallituksen jäsen on esteellinen hallitsemansa huoneiston hallintaan ottoa koskevan asian käsittelyyn. Hallituksen pöytäkirjat ovat pääsääntöisesti ei-julkisia, mutta osakkeenomistajalla on oikeus saada tieto sellaisesta hallituksen päätöksestä, joka koskee hänen osakkeisiin

perustuvaa oikeutta tai velvollisuutta suhteessa yhtiöön tai toiseen osakkeenomistajaan. (Kuhanen ym. 2009, 22-24)

Yhtiökokous päättää laajakantoisesta kunnossapidosta ja toimenpiteestä mikä vaikuttaa olennaisesti asumiseen ja asumiskustannuksiin. Yhtiökokous voi kuitenkin valtuuttaa hallituksen päättämään kunnossapidon toimenpiteen ajankohdasta, toteutuksesta ja muista yksityiskohdista. Lähtökohtaisesti yhtiökokous päättää kunnossapidosta tavallisella enemmistöpäätöksellä eli annettujen äänten enemmistöllä. (HE 24/2009, 131)

Yhtiökokous päättää kaikkien osakkeenomistajien rahoittamasta uudistuksesta enemmistöpäätöksellä, kun uudistuksessa on kyse vastikevaikutukseltaan kohtuullisesta ja tavanomaista tasoa vastaavasta uudistuksesta. Uudistuksella tarkoitetaan perusparannusta ja muuta uudistusta, kuten tietoliikenneyhteyden rakentamista sekä lisärakentamista ja lisäalueen hankkimista. Enemmistöpäätöksellä voidaan päättää myös kiinteistön tai rakennuksen käyttämiseen liittyvän hyödykkeen yhteishankinnasta ja uudistuksesta, johon yhtiöjärjestyksessä on varauduttu sekä muusta yhtiöjärjestyksen mukaisesta toimenpiteestä. Edellytyksenä näille päätöksille on toimenpiteen kohtuullinen vastikevaikutus. (HE 24/2009, 132)

Tavanomaiseksi tasoa arvioitaessa voidaan ottaa uusille asunnoille myönnettävä rakennusluvan mukainen taso sekä muut yleiset käytössä olevat laatuvaatimukset. Yhtiövastikkeella kustannettavia uudistuksia ovat rakennukseen kohdistuvat muutostyöt sekä uusien laitteiden tai uudenaikaisen tekniikan hankinta. Tällaisia ovat esimerkiksi siirtyminen talokohtaisesta keskuslämmityksestä kaukolämpöön, hissien ja saunatilojen rakentaminen, energiansäästävät parannukset sekä uuden tiedonsiirtoverkon ja tehokkaamman sähköverkon rakentaminen.

Voimassa olevassa laissa ei ole säädetty yhtiöjärjestyksessä määrätystä muun toiminnan mukaisesta uudistuksesta. Uuden lain mukaan tällaisesta uudistuksesta, kuten toiminnan laajentamisesta ikääntyvien ihmisten palvelutalossa terveydenhuoltoon, ruokailuun ja siivouspalveluihin, voidaan tehtävien kuulussa yhtiölle päättää enemmistöpäätöksellä. Yhtiöjärjestyksessä tulee määrittää muun toiminnan sisältö selvästi, jotta osakkeenomistajan voidaan katsoa hyväksyneen

toimintaan tarvittavien tilojen ja laitteiden hankkimisen ja ylläpitämisen vastikerahoituksella. (HE 24/2009, 135)

Yhtiökokous voi enemmistöpäätöksellä päättää tavanomaisen tason ylittävistä uudistuksista, koska kustannuksista vastaavat vain siihen suostuneet osakkeenomistajat. Uuden lain mukaan kaikki asian mukaisesti päätetyt uudistukset voidaan rahoittaa vastikkeilla, joten tavanomaisen tason ylittävä uudistus voidaan rahoittaa yhtiövastikkeilla ja maksujen laiminlyöntiin voidaan soveltaa yhtiön saatavien turvaamiskeinoja eli huoneiston ottamista yhtiön hallintaan ja uuden osakkeenomistajan vastuuta vastikkeiden maksuvelvollisuuden laiminlyönnistä. Yhtiön hallinnassa olevien yhteisten tilojen käyttämisestä, johon ei ole yhtiöjärjestyksessä varauduttu ja mikä hyödyttää vain osaa osakehuoneistoista voidaan päättää kahden kolmasosan määräenemmistöpäätöksellä. Yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseksi tavanomaisen tason ylittävä tai vai osaa osakkeenomistajista hyödyttävä uudistus on toteutettava siten, että siihen voivat liittyä myös myöhemmin muut osakkeenomistajat. (HE 24/2009, 142)

5.2 Yhdenvertaisuusperiaate

Osakkeenomistajien yhdenvertaisuus on asunto-osakeyhtiöoikeuden keskeisiä periaatteita, jolla suojataan vähemmistöosakkeenomistajia. Enemmistövallankäyttämistä periaate ei estä, mutta estää enemmistöosakkeenomistajien suosiminen vähemmistön kustannuksella. Yhdenvertaisuusperiaate soveltuu yhtiön tilojen käyttöoikeuden jakamiseen, yhtiön uudistustoimenpiteiden vastikerahoittamiseen sekä yhtiön varojen jakamista koskeviin tilanteisiin. (HE 24/2009, 53)

Yhtiökokouksen ja yhtiön johdon tekemällä päätöksellä ei saa antaa epäoikeutettua etua osakkeenomistajalle tai muulle taholle yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella. Kielto koskee kaikenlaista epäoikeutettua taloudellisen edun antamista enemmistöosakkaalle vähemmistöosakkaan kustannuksella. Tällainen on esimerkiksi uudistuksen kustannusten jakaminen yhtiövastikeperusteen mukaisesti siten, ettei se hyödytä kaikkia osakkeenomistajia. Yhtiön perusparannusten,

uudistusten ja muutostöiden osalta osakkeenomistajan on yhdenvertaisuusperiaatteen nojalla pystyttävä luottamaan siihen, että yhtiökokouksen enemmistöpäätöksillä toteutetaan vain sellaisia muutoksia, jotka eivät tuota toiselle osakkeenomistajalle epäoikeutettua etua toisten osakkeenomistajien tai yhtiön kustannuksella. (HE 24/2009, 53-55)

Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaista voi kuitenkin olla vain joidenkin osakkeenomistajien huoneistoihin kohdistuva muutostyö, jos se vähentää yhtiölle tulevia käyttö- ja kunnossapitokustannuksia. Korkeimman oikeuden päätöksen (KKO 2005:83) mukaan parvekkeiden lasittaminen säästi parvekkeiden huoltokustannuksia siinä määrin, että toimenpide oli myös parvekkeettomien osakehuoneistoja hallitsevien osakkeenomistajien kannalta taloudellisesti tarkoituksenmukainen ratkaisu. Päätös parvekelasituksesta ja sen vastikerahoituksesta ei tuottanut epäoikeutettua etua parvekkeellisia osakehuoneistoja hallitseville osakkeenomistajille muiden osakkeenomistajien kustannuksella. (HE 24/2009, 55)

Maksuvelvollisuuden muuttamisesta yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti ovat osakkeenomistajan hyvittäminen, kustannusten tasajako sekä yhtiövastikeperusteesta poikkeaminen. Asiaa on käsitelty tarkemmin työssä kohdassa 6.2 Maksuvelvollisuuden muuttaminen. (HE 24/2009, 55)

Muutostyötä ja sen rahoittamista koskevan päätöksen arviointiin yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamisen kannalta merkitsee se miten, muutos tulee vaikuttamaan osakkeenomistajien hallitsemien huoneistojen arvoon. Yhdenvertaisuusperiaatteen kannalta ei ole merkitystä edistääkö muutos päätöksenteko hetkellä osakkeenomistajan henkilökohtaisia asumistarpeita. Muutostyöhankkeesta ei välttämättä ole kaikille osakkeenomistajille hyötyä, mutta sen toteutuminen nostaa kaikkien huoneistojen arvoa suunnilleen samassa suhteessa ja on näin yhdenvertaisuusperiaatteen mukaista.

Esimerkiksi kaapelitelevisioverkko, pihaistutukset tai sauna-osasto voivat olla sellaisia hankkeita, joita kaikki osakkeenomistajat eivät käytä, mutta ne korottavat kaikkien huoneistojen arvoa. (HE 24/2009, 55-56)

5.2.1 Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Yhtiökokous päättää yhtiöjärjestyksen muuttamisesta määräenemmistöllä. Päätös on pätevä, mikäli kaksi kolmasosaa osakkeenomistajien annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista ovat päätöstä kannattaneet. Poikkeuksena yhtiöjärjestyksen muutoksesta voidaan päättää enemmistöpäätöksellä, kun vastikkeen perusteeksi otetaan luotettavasti mitattavissa tai arvioitavissa oleva veden todellinen kulutus. Tämä helpottaa siirtymistä veden todelliseen kulutukseen perustuvaan huoneistokohtaiseen mittaukseen ja kustannusten jakoon. Huoneistokohtainen vedenmittaus vähentää veden kulutusta ja tuo osakkeenomistajille säästöä sekä veden kulutuksen että sen lämmittämiseen kuluvan energian säästönä. (HE 24/2009, 143)

Yhtiöjärjestyksen muuttamisella voidaan varautua myöhemmin toteutettavaan uudistukseen. Yleensä päätös tehdään kahden kolmasosan äänten enemmistöllä, jos varauma koskee tavanomaista uudistusta ja varauman lisäämisen yhteydessä on aiheellista määrätä toimenpiteen kustannusten jakoperusteesta. Osakkeenomistajilla on oikeus moittia yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevaa päätöstä samoin perustein kuin uudistuksen toteuttamista koskevaa päätöstä. Yhtiöjärjestyksen muutos tulee rekisteröidä viivytyksettä, eikä sitä voi panna täytäntöön ennen muutoksen rekisteröintiä. (HE 24/2009, 143-144)

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen vaatii määräenemmistön lisäksi osakkeenomistajan suostumuksen silloin, kun jo annettujen osakkeiden osalta muutetaan osakkeiden tuottamaa oikeutta hallita huoneistoa, muutetaan huoneiston käyttötarkoitusta, sisällytetään lunastuslauseke tai laajennetaan jo ennestään olevaa lunastuslauseketta. Yhtiöjärjestyksen muutoksen lisätessä osakkeenomistajien maksuvelvoitteita yhtiötä kohtaan vaaditaan muutokseen suostumus niiltä osakkeenomistajilta, joiden maksuvelvollisuus muutoksen johdosta kasvaisi. (HE 24/2009, 144)

Suostumusta ei vaadita kunnossapitovastuun muuttamiseen, toimialan laajennukseen eikä hissiä tai muun uudistuksen varauksen lisäämiseen tai poistamiseen yhtiöjärjestyksestä. Tällaiseen päätökseen vaaditaan kuitenkin osakkeenomistajien suostumus, jos päätös on tarpeen yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseksi. (HE 24/2009, 144)

5.3 Korjaussuunnittelu

Uusi asunto-yhtiölaki korostaa kunnossapidon tärkeyttä edellyttäen, että taloyhtiöissä laaditaan kerran vuodessa kirjallinen isännöitsijäntodistuksen liitteeksi korjaussuunnitelma taloyhtiön tulevasta kunnossapitotarpeesta. Hallituksen tulee esittää vuosittain yhtiökokouksessa korjausselvitys, mistä ilmenee viiden vuoden kunnossapitotarve ja sellaiset toimenpiteet, jotka vaikuttavat olennaisesti yhtiövastikkeeseen ja asumiseen. Hallituksen on myös selvitettävä kirjallisesti yhtiökokouksessa osakkeenomistajille taloyhtiössä jo tehdyt huomattavat korjaus- ja muutostyöt. Yhtiöiden erilaisuuden vuoksi tarkempaa säännöstä siitä, millä tavalla kunnossapitotarvetta olisi arvioitava, ei ole laissa säädetty. (Takala 2009, 11; Suomen Kiinteistöliitto 22.12.2009)

Korjausselvitys voi perustua asiantuntijaselvitykseen tai kuntoarvioon ja sen pohjalta laadittuun korjaussuunnitelmaan. Pitkän aikavälin suunnitelma (PTS) täyttää uuden lain korjaussuunnitelman vaatimukset. PTS on kuntoarvion pohjalta laadittu selvitys, jossa tulevien vuosien korjaustyöt ajoitetaan kiireellisyyden ja taloyhtiön kiinteistöstrategian kannalta järkevästi. Suunnitelma sisältää toimenpiteiden karkean kustannusarvion ja taloyhtiön lainan takaisinmaksuajan korjaushankkeen asumiskustannusten määrittämiseksi. Taloyhtiön hallinnon tulisi miettiä, miten korjausselvitys taloyhtiössä tehdään sekä tarvittaessa varattava varat budjettiin mahdollista asiantuntijaselvitystä tai kuntoarviota varten. Suomen Kiinteistöliitto ry laatii ennen lain voimaantuloa malleja korjausselvitysten laatimisesta. (Virta & Ojajarvi 2009, 30; Uusi laki lisää...2009, 23)

Hallituksen laatima korjausselvitys ei ole varsinainen korjausohjelma, vaan siitä sekä muista pitkän aikavälin suunnitelmista, kuntotutkimuksista ja korjausstrategioista päättää yhtiökokous.

6 YHTIÖVASTIKE

6.1 Yhtiövastike

Osakkeenomistajalla on velvollisuus suorittaa vastiketta yhtiön menojen kattamiseksi. Vastike ei ole korvausta huoneiston käyttöoikeudesta, vaan nimenomaan osakkeenomistajan suoritettavaksi kuuluva osuus yhtiön menoista. Yhtiövastikkeella voidaan kattaa kaikki yhtiön menot, jotka ovat lain, yhtiöjärjestyksen, sopimuksen tai muun perusteen mukaisesti velvollisuus suorittaa. (HE 24/2009, 72)

Yhtiön velvollisuuteen kuuluvien menoja on täsmennetty, siten että velvoite kattaa käytöstä ja kunnossapidosta aiheutuvat menot. Yhtiön velvoitteisiin kuuluu kiinteistön ylläpitoon kuuluvat kiinteistönhoitomenot sekä kunnossapitoon kuuluvat pienet korjaukset ja vuosikorjaukset sekä suuremmat peruskorjaukset, joilla ei kiinteistön laatutasoa muuteta. (HE 24/2009, 72)

Yhtiöjärjestykseen voidaan ottaa määräys myös käyttökorvausten tai huoneistossa käytettävien laitteiden tai muiden hyödykkeiden perimisestä vastikkeena. Yhtiökokous voi päättää esimerkiksi talosaunan tai autopaikan käytöstä tai liesien vaihtamisen yhteishankintana ja kulujen perimisestä yhtiövastikkeena. Maksun periminen ei voi perustua pelkkään yhtiökokouksen päätökseen, vaan siitä tulee aina määrätä yhtiöjärjestyksessä. Säännöksen seurauksena vastikeluonteisten käyttökorvausten maksujen laiminlyöntiin sovelletaan yhtiövastikkeen laiminlyöntiin koskevia säännöksiä.

Vastikkeella rahoitettavia asumispalveluita on uudessa laissa täsmennetty siten, että kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvät tavanomaisten hyödykkeiden yhteishankinnat, kuten lämmitys, vesi, jätehuolto ja tietyt ohjelma- ja tietoliikennepalvelut voidaan kattaa vastikkeella. Vastikerahoitteisten asumispalveluiden edellytyksenä palvelun hankinnan ja sen rahoittaminen vastikkeella tulee olla asumisessa tavanomaista. Käytännössä esimerkiksi laajakaistapalvelu on tulossa sellaiseksi, että sen yhteishankinta kiinteistöön voidaan

rahoittaa vastikkeella. Maksulliset televisiokanavia tai vain osaa osakkeenomistajista hyödyttäviä televisiokanavien katsomiseen tarvittavia antennoja ei tällä hetkellä käytännössä rahoiteta vastikkeilla eikä siivouspalveluiden vastikerahoitteinen yhteishankinta ei ole tavanomainen yhteishankinta. Käytännössä sellaisen hyödykkeen yhteishankintaa, jonka suhteen osakkeenomistajien tarpeet suuresti vaihtelevat ja kustannukset vaikuttavat merkittävästi vastikkeen määrään, ei rahoiteta vastikkeella. (HE 24/2009, 133-134; Takala 2009, 11)

Perusparannusten, uudistusten, lisärakentamisen ja lisäalueen hankkimisen osalta vastikkeella voidaan kattaa kaikki uudistukset, joista on laillisella tavalla päätetty. Myös osakkeenomistajien suostumuksella tavanomaisen tason ylittävät uudistukset on mahdollista rahoittaa vastikkeilla. Lisäksi hankekohtaisella vastikkeella voidaan rahoittaa uudistuksen toteuttaminen, käyttö ja kunnossapito. (HE 24/2009, 73)

Voimassa olevassa laissa ei ole säännöstä erilaisten yhtiövastikeperusteiden käyttämisestä. Uuden lain mukainen säännös vastaa nykyistä oikeustilaa ja selventää sääntelyä. Yhtiössä voi olla samaan aikaan käytössä erilaisia yhtiövastikeperusteita koskien eri menoeriä sekä vastikeperusteiden mukainen maksuvelvollisuus voi koskea vain osaa osakkeenomistajista. Mikäli yhtiöjärjestyksessä ei toisin määrätä, pääomavastikkeella voidaan kattaa ainoastaan pitkävaikutteisia menoja, kuten kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta ja rakentamisesta sekä yhtiön peruskorjauksista ja uudistuksista aiheutuvat menot. (HE 24/2009, 74); Kuhanen ym. 2009, 12-13)

Vastikkeiden laiminlyöntiin sovelletaan yhtiön saatavien turvaamiskeinoja, eli huoneiston hallintaan ottoa ja uuden osakkeenomistajan vastuuta laiminlyödyistä maksuista. Huoneiston hallintaan ottomenettely on mahdollista vastikerästien lisäksi huoneiston huonon hoidon, häiritsevän elämän viettämisen tai muun järjestyksirikkomuksen perusteella. Uusi osakkeenomistaja vastaa entisen omistajan yhtiövastikemaksun sekä yhtiöjärjestyksessä yhtiövastikkeeseen rinnastetun maksun laiminlyönnistä. Uudessa laissa vastuuaikaa on pidennetty siten, että uudella omistajalla on vastuu ostokuukauden maksuerästä sekä viiden edeltävän kuukauden maksuista eli vastuun enimmäismäärä on kuusi kuukautta. Uusi omistaja ei ole kuitenkaan vastuussa sellaisista ennen isännöitsijäntodistuksen päiväystä

erääntyneistä velvoitteista, joita ei ole todistuksessa mainittu. (HE 24/2009, 76; Kuhanen ym. 2009, 38)

6.2 Maksuvelvollisuuden muuttaminen

Yhtiön päätöksenteon selventämiseksi ja yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseksi osakkeenomistajien maksuvelvollisuutta kunnossapidon ja uudistusten osalta voidaan muuttaa yhtiöjärjestyksen vastikeperusteesta poikkeavalla tavalla. Maksuvelvollisuuden muuttaminen tulee kysymykseen osakkeenomistajan hyvittämisenä, kustannusten tasajakona sekä yhtiövastikeperusteesta poikkeamisena. (HE 24/2009, 135)

6.2.1 Osakkeenomistajan hyvittäminen

Voimassa olevassa laissa ei ole osakkeenomistajan hyvittämisestä koskevaa säännöstä. Uuden laissa hyvityksestä on selkeät ja yksityiskohtaiset sekä käytännön vaatimuksia vastaavat säännökset. Yhtiön kaikkiin huoneistoihin toteutettavassa kunnossapitotyössä tai uudistuksessa tulee ottaa huomioon osakkeenomistajan jo aiemmin tehty vastaava remontti ja siitä yhtiölle tuleva säästö. Yhtiökokous voi päättää yksinkertaisella äänten enemmistöllä osakkeenomistajan hyvittämisestä alentamalla yhtiövastiketta, jos osakkeenomistajan huoneistossa aiemmin tehty remontti vähentää merkittävästi yhtiölle aiheutuvia kustannuksia. Hyvityspäätös voidaan tehdä samanaikaisesti, kun yhtiön kunnossapitotyöstä tai uudistuksesta päätetään tai myöhemmin järjestettävässä kokouksessa. Euromääräisestä säästöstä ei ole syytä sopia etukäteen, koska on mahdollista ettei esimerkiksi parvekelasiasennuksessa osakkeenomistajan aikaisemmin asennuttamat parvekelasit sovi teknisesti yhteen uusien lasien kanssa.

(Kärkkäinen, A. 2009, 22-23; Takala 2009, 59)

Osakkeenomistajan tulee itse aktiivisesti selvittää ja osoittaa yhtiölle, kuinka paljon hänen toiminnastaan syntyy säästöä yhtiölle. Osakkeenomistajan hyvitys on enintään vastikeosuus yhtiön suorittamasta työstä tai enintään yhtiölle tulevan säästön suuruus. Osakkeenomistajaa hyvitetään vain yhtiössä vallitsevan tason mukaisesta remontista eikä osakkeenomistajan aikaisemmin tekemästä korkeammasta

laatutasosta. Hyvityksen määrää voivat alentaa säästön selvittämisestä aiheutuneet kulut, mahdollinen vaikutus kunnossapitokuluihin sekä käytön ja ajan kulumisen tuoma arvonalennus. (Kärkkäinen, A. 2009, 22-23; Takala 2009, 59)

Osakkeenomistaja voi joutua esimerkiksi putkistosaneerauksessa aiemmin tekemästään kylpyhuoneen ja sisäpuolisten putkien uusimisesta syntyneestä säästöstä huolimatta osallistumaan remontin kustannuksiin maksamalla vastikkeella osuutensa huoneiston ulkopuolisten putkien uusimiskustannuksiin, valvontaan ja muihin yleisiin kuluihin. Yhtiön ei kuitenkaan tarvitse ottaa osakkeenomistajan esittämää säästöä huomioon, jos työ on tarkoituksenmukaista tehdä kaikissa huoneistoissa tai koko talon osalta, esimerkiksi ikkunaremontissa, jossa osakkeenomistajan aiemmin vaihdettu ikkuna ei enää vastaa nykyajan vaatimuksia. (Kärkkäinen 2009, 23; Takala 2009, 59)

Osakkeenomistajan hyvittämistä koskevalla säännöksellä pyritään lisäämään osakkeenomistajien halukkuutta huolehtia huoneistojen kunnossapidosta ja ajanmukaisuudesta sekä vähentämään yhtiön ja osakkeenomistajien välisiä erimielisyyksiä. (HE 24/2009, 135)

6.2.2 Kustannusten tasajako

Kustannusten tasajaossa kunnossapidon ja uudistusten tuottamat edut ja kustannukset ovat samanlaiset kaikissa huoneistoissa. Yhtiökokous voi päättää kahden kolmasosan määräenemmistöllä osakkeenomistajien hallinnassa oleviin huoneistoihin kohdistuvien kunnossapitotyöstä ja uudistuksista aiheutuvien kustannusten jakamisesta tasan kaikkien osakkeenomistajien kesken. Esimerkiksi yhtiön toimesta suoritettava ulko-ovien vaihto kaikkiin huoneistoihin toteutetaan kaikkien huoneistojen osalta samanlaisena ja ovet ovat samanlaiset. Tällöin kustannukset voidaan jakaa osakkeenomistajien kesken tasan riippumatta varsinaisesta vastikeperusteesta. Putkistoremonteissa kustannusten tasajako voidaan toteuttaa siten, että putkiremontin kustannukset peritään normaalin vastikeperusteen mukaisesti ja remontin yhteydessä kaikkiin huoneistoihin uusittavien hanojen kustannuksista jokainen osakkeenomistaja vastaa itse vastikeperusteesta riippumatta. (HE 24/2009, 135; Takala 2009, 60)

Kustannusten tasajakoa sovellettaessa on otettava huomioon työn kokonaiskustannukset ja edut kunkin huoneiston osalta. Kulujen ja hyötyjen tulee olla samanlaiset kaikkien huoneistojen osalta. Kustannuksia ei voi jakaa tasan kaikkien osakkeenomistajien kesken silloin, kun kunnossapitotyö tai uudistus ei kohdistu huoneistoihin, vaan työ tehdään kokonaan tai osittain huoneiston ulkopuolelle. (HE 24/2009, 139)

6.2.3 Yhtiövastikkeen alentaminen – muu käyttötarkoitus

Yhtiökokous voi äänten enemmistöllä päättää jättää perimättä yhtiövastike sellaisissa huoneistoissa, joissa yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus on muu kuin uudistukseen kohdistuvissa huoneistoissa. Lisäksi päätökseen vaaditaan niiden osakkeenomistajien äänten enemmistö, joissa uudistus toteutetaan. Yhtiövastiketta voidaan alentaa, kun vain tiettyyn käyttöön tarkoitetuissa huoneistoissa toteutettava uudistus ei tuota etua edes arvonnousuna muuhun käyttöön tarkoitetuille huoneistoille. Tällainen uudistus on esimerkiksi kylpyhuoneiden, saunojen tai parvekkeiden rakentaminen asuinhuoneistoihin sellaisessa taloyhtiössä, missä on autotalleja, myymälä- tai toimistohuoneita. Uudistuksen rahoittaminen muiden kuin asuinhuoneistojen hallitsevien osakkeenomistajien osalta on lähtökohtaisesti yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista. (HE 24/2009, 137)

6.2.4 Hissin jälkiasennus

Voimassa olevassa laissa ei ole säännöstä mahdollisuudesta poiketa yhtiövastikeperusteesta hissin jälkiasennuksessa. Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan kustannukset voidaan jakaa sen mukaan, miten hissin arvioidaan vaikuttavan kunkin osakehuoneiston arvoon. Yhtiökokous voi äänten enemmistöllä päättää kustannusten jakamisesta yhtiövastikeperusteesta poiketen, kun vastikeperusteen noudattaminen olisi yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista. Kustannukset voidaan jyvittää ylhäältä alaspäin siten, että ylemmät kerrokset maksavat enemmän kuin alemman kerrokset. Muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettuihin huoneistoihin, joiden osakkeiden arvoon hissin jälkiasennus ei vaikuta, kuten katutasen liikehuoneistot ja autotallit vapautuvat hissihankkeen kustannuksista. Sen sijaan yläkerroksissa

sijaitsevia liikehuoneistot sekä asuinhuoneistot, joihin käynti on katutasosta eivät vapaudu hissikustannuksista. Mikäli hissi rakennetaan vain osaan porrashuoneistoista, päätös vaatii hankkeeseen osallistuvien portaiden osakkaiden äänten enemmistön. Yhtiökokouksessa on laskettava kaikista annetuista äänistä kahden eri enemmistön äänet, millä varmistetaan myös hissihankkeen kustannuksiin osallistuvien enemmistön kannattavan hanketta. (Asunto-osakeyhtiölaki muuttui jo... 2010, 35; Suomen Kiinteistöliitto 31.3.2009)

7 VAHINGONKORVAUSVASTUU

Voimassa olevan lain mukaan asunto-osakeyhtiöissä ilmenevien vahinkojen korvaamiseen sovelletaan käytännössä yleisen vahingonkorvauslain säännöksiä. Uudessa laissa säädetään aiempaa selvemmin asunto-osakeyhtiöoikeudellisesta vahingonkorvausvastuusta. Vahingonkorvausvastuu määrätään mahdollisimman kattavasti yhtiön, osakkeenomistajan ja yhtiön hallinnon välisissä suhteissa asunto-osakeyhtiölain perusteella ilman viittauksia osakeyhtiölakiin. Sopimuksiin ja vahingonkorvauslakiin perustuva vahingonkorvausvastuu määräytyy kuitenkin erikseen niiden vastuuperusteiden mukaan. Uudessa laissa on säännös tuottamusolettamasta, jonka mukaan vahinko katsotaan aiheutuneen huolimattomuudesta, jos se on aiheutettu rikkomalla asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestyksen määräystä. (HE 24/2009, 269; Sarekoski 2009, 49)

Laajan asunto-osakeyhtiöoikeudellisen vahingonkorvausvastuun soveltamisalan myötä vastuun määrittäminen sopimusvastuun nojalla vähenee ja vahingonkorvauslakiin perustuva vastuu on erittäin poikkeuksellista. Uuden lain tarkoituksena ei ole korvausvastuun tiukentaminen tai rajoittaminen, vaan säännöksillä parannetaan vastuun ennakoitavuutta ja oikeusvarmuutta. Vahingonkorvaussäännökset ovat pakottavaa oikeutta, josta ei yhtiöjärjestyksen määräyksillä voi poiketa. (HE 24/2009, 286)

7.1 Osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuu

Osakkeenomistaja on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka hän on myötävaikuttamalla asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen rikkomiseen tahallaan tai huolimattomuudellaan aiheuttanut yhtiölle, toiselle osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle. Osakkeenomistaja on myös tuottamusolettaman mukaan vastuussa vahingosta jonka hän on aiheuttanut rikkomalla kunnossapitovastuuta tai muutostyötä koskevia lain säännöksiä sekä yhtiöjärjestyksen säännöksiä. Osakkeenomistajan vastuu laajenee lakiuudistuksen myötä, sillä korvausvastuu ei edellytä törkeää tuottamusta, vaan tavanomainen huolimattomuus riittää korvausvelvollisuuden syntymiseen. Vapautuakseen tuottamusolettamasta osakkeenomistajan on näytettävä menetelleensä huolellisesti. (HE 24/2009, 269; Sarekoski 2009, 49)

Osakkeenomistaja vastaa suhteessa yhtiöön tai toiseen osakkeenomistajaan hyvän rakennustavan noudattamisesta niin itse tekemästään kuin vuokralaisen, ulkopuolisen työntekijän tai ulkopuolisen yrittäjän tekemästä remontista. Osakkeenomistajalla on puolestaan oikeus hakea korvausta vahingon aiheuttaneelta työn tekijältä, jos osakkeenomistaja on joutunut suorittamaan korvausta yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle. (HE 24/2009, 271)

Käytännössä kunnossapitovastuun tai muutostyön osalta normien rikkomiseen säännöstä sovelletaan, vain jos osakkeenomistaja on poikennut yhtiöjärjestyksen määräyksestä, yhtiön päätöksestä, viranomaisnormista tai yhtiössä yleisesti noudatetusta ja yksiselitteisestä käytännöstä. (HE 24/2009, 269)

Säännöstä osakkeenomistajan vastuusta ei sovelleta lain muiden säännösten tai muiden yhtiöjärjestysmääräysten rikkomisesta aiheutuneen vahingon korvaamiseen. Tällaisia ovat esimerkiksi osakkeenomistajan yhtiövastikkeen maksamista koskeva laiminlyönti tai osallistuminen yhtiön muutostyötä koskevaan yhtiökokouksen päätöksen tekemiseen, jonka seurauksena työstä on aiheutunut vahinkoa yhtiölle. (HE 24/2009, 276)

Uusi asunto-osakeyhtiölaki pakottaa osakkeenomistajat huolellisuuteen kunnossapito- ja muutostöissä. Laki selventää käytännössä vahingonkorvausvastuuta osakkeenomistajien kesken, koska vahingonaiheuttanut vastaa itse aiheuttamastaan vahingosta. Korvausvastuussa olevan osakkeenomistajan tulee pystyä näyttämään huolellisuutensa toteen, minkä seurauksena muut osakkeenomistajat eivät ole korvausvelvollisia aiheutuneesta vahingosta. (Laki tuo mukanaan... 2009, 11)

7.2 Johdon vahingonkorvausvelvollisuus

Yhtiön johtoon kuuluvien hallituksen jäsenten, isännöitsijän sekä isännöintiyhteisön vastuulliseksi nimetyn isännöitsijän on toimittava yhtiön edun mukaisesti. Johdon rikkoessa tätä yleistä huolellisuusvelvollisuutta yhtiötä kohtaan on johtohenkilön korvattava vahinko, jonka hän on toimeksaan tahallisesti tai huolimattomuudellaan aiheuttanut. Vastuuta ei synny, jos hallituksen jäsenet tai isännöitsijä on toiminut normaaliin asunto-osakeyhtiöiden hallinnointitapaan verrattuna huolellisesti. Johto on korvausvastuussa myös vahingosta, jonka se on asunto-osakeyhtiölakia ja yhtiöjärjestystä tahallaan tai huolimattomuudella aiheuttanut yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle. Tuottamusolettamaa koskevan säännöksen mukaan vahinko katsotaan huolimattomuudesta aiheutetuksi, jos asunto-osakeyhtiölakia on rikottu muulla tavalla kuin lain keskeisiä periaatteita tai yhtiöjärjestyksen määräystä rikkomalla. (HE 24/2009, 271-272; Kuhanen ym. 2009, 35-36)

Arvioitaessa vahingonkorvausvastuun syntymistä ja jakautumista johdon jäsenten välillä tulee yksittäisen johdon jäsenen osaamisen taso ottaa huomioon. Kun isännöitsijän on asunto-osakeyhtiöiden asioihin perehtynyt ammattilainen ja hallituksen jäsenet ovat maallikoita, vaikuttaa se eri tahojen vahingonkorvausvastuun arvioimiseen. (HE 24/2009, 272)

Johdon vastuu kunnossapidon ja rakentamisen osalta on pienempi kuin osakkeenomistajan. Johdon vastuu hyvän rakennustavan rikkomisen osalta perustuu johdon tehtäviin kuuluvien normien rikkomiseen, eikä rakentamisen yksityiskohdissa noudatettavaan hyvään rakennustapaan. Johdon henkilökohtaista vastuuta rakentamisen osalta arvioidaan sen perusteella, onko työn suunnittelu, toteutus ja

valvonta järjestetty tavanomaisella tavalla. Vahingonvastuun syntyy silloin, kun kunnossapidon tai muutostyöhön selvästi vaadittava suunnittelu laiminlyödään, urakoitsijalta selvästi puuttuu ammattitaito tai resurssit työn suorittamiseen taikka työn vaatima valvonta laiminlyödään kokonaan. (HE 24/2009, 273)

Taloyhtiöiden kunnossapitotarpeen seuranta on jatkuva päivittäistä toimintaa, josta isännöitsijä vastaa isännöitsijän ja hallituksen jäsenten toimivallanjakoa koskevien säännösten perusteella. Uuden lain tärkeimpiä tavoitteita on kiinnittää kaikkien yhtiössä toimivien huomio kunnossapidon tasoon sekä isännöitsijän riittävään ammattitaitoon. (HE 24/2009, 272)

7.3 Yhtiökokouksen puheenjohtajan vahingonkorvausvastuu

Voimassa olevassa laissa ei ole säädelty yhtiökokouksen puheenjohtajan vahingonkorvausvelvollisuudesta. Uuden lain mukainen säännös selventää vallitsevaa oikeustilaa. Yhtiökokouksen puheenjohtaja on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka hän on yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle aiheuttanut rikkomalla tahallisesti tai tuottamuksellisesti osakeyhtiölain säännöksiä tai yhtiöjärjestyksen määräyksiä. Puheenjohtajan vastuu perustuu vain siihen, että päätöstä ei ole tehty oikeassa järjestyksessä tai hän on laiminlyönyt lakiin ja yhtiöjärjestykseen perustuvan velvollisuuden, kuten pöytäkirjan laatimisen, allekirjoittamisen tai esillä pitämisen. Puheenjohtaja ei kuitenkaan vastaa päätöksen sisällöstä. (HE 24/2009, 277-278)

7.4 Yhtiön vahingonkorvausvelvollisuus

Yhtiö on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka yhtiö osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle aiheuttanut myötävaikuttamalla tahallaan tai huolimattomuudellaan asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen määräysten rikkomiseen. Vahingonkorvausvastuu koskee kunnossapitovelvollisuuden laiminlyöntiä tai virheellistä toteuttamista sekä yhtiölle kuuluvan muutostyöoikeuden virheellistä käyttämistä. Yhtiön korvausvastuu kunnossapito- ja muutostöiden osalta on samanlainen kuin osakkeenomistajan vastuu eli johdon vastuuta laajempaa ja tuottamusolettama liittyy yhtiön vastuuseen vastaavalla tavalla kuin

osakkeenomistajan vastuun osalta on säädetty. Yhtiön on myös huolehdittava siitä, että itsenäinen urakoitsija noudattaa hyvää rakennustapaa eikä työstä aiheudu vahinkoa osakkeenomistajille. Yhtiön rikkoessa velvollisuutensa se voi joutua vastuuseen myös työtä tehneen tahon aiheuttamista vahingoista, jos ne ovat syntyneet kunnossapito- ja muutostyötä koskevien määräyksiä rikkomalla. Huolimattomasti toimineen yhtiön korvattavaksi voivat tulla myös esinevahinkoon nähden liitännäiset vahingot, kuten osakkeenomistajalle väliaikaisesta asumisjärjestelystä syntyneet kustannukset. (HE 24/2009, 279-280)

Yhtiön vastuun ollessa laajempi kuin johdon vastuu yhtiöllä ei ole oikeutta saada suorittamastaan vahingonkorvauksesta korvausta yhtiön johdolta, ellei johto ole omien tehtävien osalta toiminut huolimattomasti. Yhtiön vahingonkorvausvastuu säännöstä voidaan soveltaa yhtiön edustajan aiheuttamaan vahinkoon, kuten esimerkiksi isännöitsijä voi joutua korvaamaan yhtiölle väärästä isännöitsijäntodistuksesta osakkeen ostajalle tai vakuuden saajalle aiheutuvan vahingon. (HE 24/2009, 279-280)

8 ISÄNNÖINTI JA LAKIUUDISTUS

Lakiuudistukseen tutustuneena ja isännöintialan keskustelua seuranneena olen selvittänyt uuden lain vaikutusta isännöitsijän työhön. Olen tutkinut isännöitsijän työtehtäviin vaikuttavia uuden lain säännöksiä, niiden vaikutusta isännöitsijätoimistojen työmäärän sekä isännöintialaan yleensä. Tämän osion tarkoituksena on toimia ohjeistuksena isännöitsijöille sekä alalla työskenteleville sovellettaessa lakimuutoksia käytännön työtehtäviin.

Isännöintialalla on käyty vilkasta julkista keskustelua lakiuudistuksen vaikutuksista isännöitsijätoimistojen toimintaan sekä isännöitsijän ammattitaitovaatimuksiin.

Isännöintitehtävät säilyvät ennallaan asunto-osakeyhtiölain uudistuksesta huolimatta. Lain säännökset vaikuttavat kuitenkin isännöitsijän työhön tuoden uusia työtehtäviä ja lisäksi työn määrää jonkin verran. Lain tuomat muutokset lisäävät

isännöintitodistuksessa annettavien tietojen määrää ja kasvattavat isännöitsijän vastuuta entisestään.

Lakiuudistus ei ainoastaan vaikuta isännöitsijän työmäärään, vaan se tulee korostamaan isännöitsijän ammattitaitoa, etenkin teknistä isännöintiä. Lain asettamat vaatimukset selvittää taloyhtiön tulevaisuuden kunnossapito- ja muutostyötarpeet sekä oikeus valvoa osakkeenomistajien remontteja korostaa rakennusteknisen koulutuksen saaneiden isännöitsijöiden ammattitaitoa. Lakiuudistus asettaa isännöintitoimiston henkilöstön lisäksi myös uusia vaatimuksia toimiville ja laajennettavissa oleville tietojärjestelmille. Nämä kaikki vaatimukset tulevat johtamaan entistä ammattitaitoisempaan isännöintiin sekä korostamaan kykyä ottaa muutokset vastaan sekä hallita niitä.

Lain asettamat uudet tehtävät on hallituksen vastuulla, mutta käytännössä näitä tehtäviä tulee pääsääntöisesti hoitamaan isännöitsijä. Tästä johtuen hallituksen ja isännöitsijän vastuut tulee määrittää uudelleen sekä saattaa isännöintisopimukset ajan tasalle. Lakiuudistus tulee tiivistämään isännöitsijän ja hallituksen välistä yhteistyötä, lisää tiedotusta osakkeenomistajille sekä tuo lisää työtä keväälle 2011.

Seuraavaksi esittelen isännöitsijän tehtäviin vaikuttavat lakimuutokset. Loppuun olen koonnut tiivistelmän tehtävistä (Taulukko 1), jotka isännöitsijän tulee ottaa huomioon toiminnassaan lain voimaantulon jälkeen.

8.1 Korjausselvitys

Hallituksen tulee laatia vuosittain kirjallinen selvitys yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen seuraavan viiden vuoden korjaustarpeesta. Selvityksen kohteena ovat sellaiset korjaukset, jotka vaikuttavat olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. Selvitys voi perustua kuntoarvioon tai kuntotodistukseen tai muuhun asiantuntijaselvitykseen, joka toimii myös jatkossa tulevien selvitysten pohjana. Pakollista ulkopuolisen asiantuntijan käyttäminen ei kuitenkaan ole. ”Uusissa” taloyhtiöissä korjausselvitykseksi riittää ajan tasalla oleva huoltokirja. Korjausselvitys käsitellään vuosittain yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa. Ensimmäisen kerran korjausselvitys tulee esittää 1.7.2010 jälkeen pidettävissä

kokouksissa. Vaikka selvityksen laatiminen on säädetty hallituksen tehtäväksi, käytännössä sen tekevät yhteistyössä hallitus ja isännöitsijä taloyhtiön isännöintisopimuksen mukaisesti.

8.2 Korjausselvitys tehdyistä remonteista

Hallituksen tulee tehdä vuosittain selvitys siitä, minkälaisia kunnossapito- ja muutostöitä yhtiössä on tehty. Selvityksessä tulee mainita yleisluonteisesti sekä yhtiössä että huoneistoissa tehdyt korjaukset. Laissa ei mainita aikaa miltä ajalta selvitys tulee tehdä, mutta lain tulkinnan mukaan ilmoitetaan tilikauden aikana yhtiössä tehdyt korjaukset. Selvitys koskee yhtiön ja huoneistojen huomattavia remontteja, joista mainitaan mitä on tehty ja työn ajankohta. Huoneistojen tapetointeja sekä muita pieniä remontteja ei tarvitse selvitykseen kirjata.

8.3 Kunnossapito- ja muutostyöilmoitus

Osakkeenomistajan on ilmoitettava hallitukselle tai isännöitsijälle kunnossapito- ja muutostöistä aina, kun se voi vaikuttaa talon rakenteisiin tai naapurihuoneistoon. Ilmoitus tulee tehdä kirjallisesti ennen remontin alkamista. Pieniä pintaremontteja, kuten tapetointeja tai maalausta ei tarvitse ilmoittaa. Ilmoitusvelvollisuus koskee esimerkiksi keittiö- ja kylpyhuoneremontteja, hanojen tai wc-istuimen vaihtamista sekä sellaisia korjauksia, jotka voivat vaikuttaa lämmitysjärjestelmiin, vedenjakeluun, sähköihin, ilmastointiin tai akustiikkaan. Myöskin lattian muovimaton vaihtamisesta parkettiin on ilmoitettava, jos sillä on vaikutusta äänieristykseen ja sitä kautta naapurihuoneistoon.

Taloyhtiön edustajan tulee ilmoittaa remontista toiselle osakkeenomistajalle, jonka huoneistoon korjaus voi vaikuttaa. Ilmoituksen käsittelystä aiheutuvista kohtuullisista kuluista vastaa työn suorittava osakkeenomistaja. Kunnossapito- ja muutostyöilmoitukset tulee käsitellä kohtuullisessa ajassa ja ne on tallennettava huoneistokohtaisesti kunnossapito- ja muutostyörekisteriin.

8.4 Isännöitsijäntodistus

Aikaisemmin tietojen lisäksi isännöitsijäntodistuksen tulee sisältää yhtiössä tehdyt kunnossapito- ja muutostyöt sekä huoneistoon kohdistuneet korjaukset. Lisäksi viisivuotisesta korjausselvityksestä tulee isännöitsijäntodistuksen pakollinen liite.

Muutokset lisäävät isännöitsijän vastuuta antamastaan isännöitsijäntodistuksesta sekä vaatii entistä tarkempaa työskentelyä todistusta laadittaessa.

8.5 Yhtiökokous

Uusi laki tuo muutoksia yhtiökokouksen aikasäännöksiin sekä koollekutsumisaikoihin ja -toimittamistapaan. Yhtiökokous on pidettävä kuuden 6 kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä ja yhtiökokouskutsut on toimitettava aikaisintaan ennen 2 kuukautta ja viimeistään 2 viikkoa ennen yhtiökokousta. Kutsut on toimitettava kirjallisesti postiosoitteeseen tai osakkeenomistajan suostumuksella sähköpostilla. Ilmoitus yhtiökokouksesta taloyhtiön ilmoitustaululla ei ole enää lain mukainen. Lain säännökset ovat pakottavia, joista ei voi poiketa yhtiöjärjestyksen määräyksillä.

8.6 Tilintarkastus

Pieniin alle 30 huoneiston taloyhtiöihin tulee määrätä toiminnantarkastaja. Toiminnantarkastusta koskevia säännöksiä sovelletaan tilikauteen, joka alkaa uuden lain tultua voimaan. Toiminnantarkastaja syrjäyttää maallikotilintarkastajat, jotka eivät voi toimia enää tilintarkastajina 1.7.2010 jälkeen alkavalla tilikaudella. Käytännössä yhtiöt, joiden tilikausi on kalenterivuosi tulee toiminnantarkastus ensimmäisen kerran tilikauden 2011 tilinpäätökseen ja toiminnantarkastajat valitaan kevään 2011 yhtiökokouksessa. Vähintään 30 huoneistoa käsittävien taloyhtiöiden tilintarkastuksen voi suorittaa KHT- tai HTM –tilintarkastaja, jonka rinnalle voidaan halutessa valita toiminnantarkastaja valvomaan taloyhtiön toimintaa.

8.7 Yhtiöjärjestys

Yhtiöjärjestystä ei tarvitse heti muuttaa, sillä laki syrjäyttää sellaiset yhtiöjärjestyksen säännökset, joka ovat ristiriidassa uuden lain pakottavien säännösten kanssa.

Laissa ei ole asetettu määräaika yhtiöjärjestyksen muuttamiselle ja käytännössä lain kanssa ristiriidassa olevat määräykset voidaan muuttaa ja rekisteröidä samalla, kun yhtiö tekee yhtiöjärjestykseen muutoksia.

8.8 Isännöitsijän valinta

Isännöitsijäksi voidaan valita fyysisen henkilö tai rekisteröity yhteisö. Valittaessa isännöitsijäksi rekisteröity yhteisö päävastuulliseksi isännöitsijäksi nimetty henkilö ilmoittaa taloyhtiölle.

Taulukko 1. Lakiuudistuksen vaikutukset isännöitsijän tehtäviin

<i>Korjaus selvitys</i>	hallituksen on esitettävä yhtiön rakennuksia ja kiinteistöjä koskeva selvitys 5 seuraavan vuoden korjaustarpeista vuosittain varsinaisessa yhtiökokouksessa, (ensimmäisen kerran 1.7.2010 jälkeen pidettävässä varsinaisessa yhtiökokouksessa)
<i>Selvitys suoritetuista kunnossapito- ja muutostöistä töistä</i>	vuosittain selvitys yhtiössä tehdyistä (tilikauden aikana) kunnossapito- ja muutostöistä
<i>Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus kunnossapito- ja muutostöistä</i>	osakkeenomistajan kirjallinen ilmoitus kunnossapito- ja muutostöistä etukäteen hallitukselle tai isännöitsijälle

<i>Isännöitsijäntodistus</i>	5-vuotiskorjausselvitys sekä yhtiössä tehdyt ja huoneistokohtaiset remontit lisättävä isännöitsijäntodistukseen
<i>Yhtiökokouksen pitoajat</i>	6 kk:n kuluessa tilikauden päättymisestä (yhtiöjärjestyksessä ei voi määrätä toisin)
<i>Yhtiökokouksen toimittamistapa ja -aika</i>	kokouskutsu kirjallisesti osakkeenomistajalle aikaisintaan 2 kuukautta ja viimeistään 2 viikkoa ennen kokousta, kutsu voidaan myös sähköisesti osakkeenomistajan suostumuksella
<i>Tilintarkastus</i>	alle 30 huoneiston taloyhtiöihin toiminnan- tarkastaja ja sitä suurempiin taloyhtiöihin KTM/HTM –tilintarkastaja sekä halutessa toiminnantarkastaja
<i>Isännöitsijä</i>	fyysinen henkilö tai rekisteröity yhteisö ja nimetty yhtiön päävastuullinen isännöitsijä
<i>Isännöintisopimukset</i>	isännöintisopimusten päivittäminen uuden lain mukaiseksi – hallituksen ja isännöitsijän vastuiden uudelleen määrittelemine

9 JOHTOPÄÄTÖKSET JA YHTEENVETO

Asunto-osakeyhtiöiden toimintaa säätelevä uusi asunto-osakeyhtiölaki kokoaa yhteen kaikki taloyhtiöitä koskevan lainsäädännön. Laki tuo mukanaan muutoksia kunnossapito- ja muutostöihin ja säätelee taloyhtiöiden toimintaa yksityiskohtaisemmin vallitsevan oikeuskäytännön mukaisesti. Kunnossapito- ja muutostöiden osalta voimassa olevassa laissa on vain yksi lainkohta kustakin ja uuteen lakiin tulee omat lukunsa niin kunnossapidosta kuin muutostöistäkin. Työn perusteella voidaan todeta taloyhtiöiden remontteihin liittyvän sääntelyn tarkentuvan

ja lisääntyvän ottaen huomioon käytännössä havaitut epäkohdat ja ongelmatilanteet sekä lukuisat oikeuden ratkaisemat asunto-osakeyhtiöitä koskevat riita-asiat.

Opinnäytetyön perusteella uuden lain tavoitteena on pitää kiinteistöt kunnossa nykyajan vaatimusten mukaisesti. Suunnitelmallinen kiinteistöjen korjaustarvetta korostetaan säätämällä lailla taloyhtiöiden velvollisuudesta laatia vuosittain kiinteistön korjaussuunnitelma viideksi vuodeksi eteenpäin. Lailla varmistetaan taloyhtiöiden jatkuva kunnossapitotarpeen kartoittaminen sekä kannustetaan osakkeenomistajia huoneistojen kunnossapitoon vastuunjakoa selventämällä sekä yhtiön päätöksentekoa helpottamalla. Osakkeenomistajan velvollisuudesta ilmoittaa etukäteen suoritettavista remonteista sekä säädökset töiden valvonnasta parantavat töiden suunnittelua, toteutusta ja lisäävät vastuuta työn onnistumisesta. Kattavilla vahingonkorvausvastuusäännöksillä koskien yhtiötä, hallintoa sekä osakkeenomistajia lisätään vastuuta kunnossapito- ja muutostöistä sekä parannetaan oikeusvarmuutta.

Lain tavoitteena on parempi tiedonkulku yhtiön ja osakkeenomistajien välillä, mikä toteutetaan säätämällä yhtiön ilmoitusvelvollisuudesta. Tämä tulee parantamaan osakkeenomistajien tiedonsaantia ja mahdollistaa taloyhtiöissä suoritettavien remonttien onnistumisen ja mahdollisesti lisää osakkeenomistajien luottamusta yhtiötä kohtaan.

Opinnäytetyö osoittaa maksuvelvollisuuden muuttamista yhtiövastikeperusteesta poikkeavalla tavalla koskevien säännösten tärkeyden. Yhtiön päätöksenteko tulee helpottumaan yhdenvertaisuusperiaatetta loukkaamatta, kun osakkeenomistajia voidaan hyvittää tehdyn työn osalta, kustannusten tasajako on mahdollista ja maksuvelvollisuudesta voidaan poiketa huoneiston käyttötarkoituksen mukaan. Hissin jälkiasennusta koskeva säännöksellä pyritään helpottamaan päätöksentekoa jyvittämällä hissin jälkiasennuskustannukset sijaintikerroksen mukaan oikeudenmukaisemmin. Näillä säännöksillä vauhditetaan korjausten ja muutosten toteuttamista ja vähennetään osakkaiden riitaisuuksia.

Opinnäytetyön perusteella voidaan todeta ei-ammattimaisen isännöinnin vähentyvän tulevaisuudessa lisääntyvien ammatillisten vaatimusten johdosta. Rakennustekniikan

kehittyminen ja tiukentuneet viranomaismääräykset lisäävät puolestaan teknisen isännöinnin tarvetta. Yhtenä tämän työn päätelmänä voidaan todeta isännöintitoimistojen työmäärän lisääntyvän uuden lain myötä. Vaatimukset osakkeenomistajien ilmoitusvelvollisuudesta korjauksien ja muutostöiden osalta vaativat muutostyörekisteriä. Käytännössä rekisterin ylläpidosta vastaa isännöitsijä, jonka tehtävänä on ilmoitusten vastaanottaminen, käsittely, tarkastaminen, rekisterin ylläpito sekä tietojen siirtäminen isännöitsijätodistuksiin. Isännöintitoimistojen uudet velvoitteet ovat peruste isännöintipalvelun lisähinnoittelulle ja käytännössä uusien isännöintisopimusten laatimiselle.

Huoneistokohtaisista korjauksista ja muutostöistä pidettävä rekisteri sekä yhtiöiden viiden vuoden päähän ulottuva korjaussuunnitelma eivät ainoastaan lisää hallinnon työmäärää, vaan helpottavat asunnon myyntiä ja ostamista, koska jo toteutetut, suunnitteilla olevat ja tulevat korjaukset ovat myyntihetkellä tiedossa.

Työn perusteella voidaan todeta uuden lain muuttavan myös taloyhtiöiden hallintoa vaatien entistä aktiivisempaa toimintaa sekä hyvän hallintotavan noudattamista. Osakkeenomistajien tarpeiden muuttuminen asukkaiden ikääntyessä tulee korostamaan uusien palveluiden huomioonottamista. Kehittyvä tekniikka ja lisääntyneet sijoittajaosakkaat tulevat vaatimaan hallinnolta entistä ammattitaitoisempaa hallinto- ja johtamiskulttuuria taloyhtiöiden omaisuuden hoitamisessa.

Lain kokonaisuudistuksella pyritään säilyttämään arvokas kansallisvarallisuutemme, kiinteistöjen arvo tulevaisuudessakin. Lain tarkoituksena on olla auttamassa taloyhtiöitä vastaamaan tulevaisuudessa lisääntyvään korjaustarpeeseen ja ajanmukaisiin vaatimuksiin ympäristönäkökulmat huomioiden. Uudistuva asunto-osakeyhtiölaki antaa eväät tavoitteiden toteutumiseen, mutta se miten taloyhtiöt, käytännössä osakkeenomistajat ja loppujen lopuksi me ihmiset tulemme velvollisuutemme täyttämään tulee tulevaisuus näyttämään.

LÄHTEET

Asunto-osakeyhtiölaki muuttui jo ennen voimaantuloaan. 2010. Pirkanmaan Kiinteistöviesti 3/2010, 35.

HE 24/2009. Luonnos Hallituksen esitykseksi Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi 28.1.2009. Viitattu 10.3.2009. <http://www.om.fi>

Kanerva, A., Koro-Kanerva, M., & Kuhanen, P. 2005. Asunto-osakeyhtiöt oikeuskäytännössä. Jyväskylä. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Kuhanen, P., Kanerva, A., Kinnunen, H. & Furuholm, M. 2009. Asunto-osakeyhtiölaki pätkinäkuoressa. Helsinki. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Kärkkäinen, A. 2009. Uusi asunto-osakeyhtiölaki sisältää säännökset osakkaan hyvittämisestä. Suomen Kiinteistölehti 3/2009, 22-23.

Laki tuo mukanaan suuren määrän muutoksia. 2009. Pirkanmaan Kiinteistöviesti 2/2009, 11.

Mattila, M. & Siren, J. 2009. Taloyhtiöiden korjaushankkeet nousukiidossa. Suomen Kiinteistölehti 5/2009, 30-31.

Oikeusministeriö 26.3.2009. Uusi asunto-osakeyhtiölaki selventäisi taloyhtiöiden sisäisiä pelisääntöjä. Viitattu 10.5.2009. <http://www.om.fi/1236880954945>

Sarekoski, K. 2009. Asunto-osakeyhtiölaki uudistuu. Yleiskatsaus keskeisiin muutosehdotuksiin. Suomen Kiinteistölehti 4/2009, 49.

Siren, J. 2010. Kodin ja taloyhtiön rajapyykkejä. Suomen Kiinteistölehti 3/2010, 36.

Suojanen, P. 2009. Huoneiston hoitovastuu uudessa asunto-osakeyhtiölaissa. Pirkanmaan Kiinteistöviesti 2/2009, 38-39.

Suomen Kiinteistöliitto 22.12.2009. Laki vahvistettu: Taloyhtiöiden laadittava ensi vuonna korjausselvitys ja varattava rahat budjettiin. Viitattu 5.1.2010. <http://www.kiinteistoliitto.fi/uutiset/24449.html>

Suomen Kiinteistöliitto 31.3.2009. Uuden lain hissipykälä haasteellinen. Viitattu 19.9.2009. <http://www.kiinteistoliitto.fi/uutiset/19698.html>

Suomen Kiinteistöliitto 28.4.2009. Uusi laki: Osakkeenomistajalla vastuu parvekkeestaan. Viitattu 15.9.2009. <http://www.kiinteistoliitto.fi/5794.html>.

Suomen Kiinteistöliitto 10.9.2009. Uusi laki: Taloyhtiön osakas voi saada hyvitystä kaikista remonteista. Viitattu 19.9.2009. <http://www.kiinteistoliitto.fi/22878.html>

Takala, R. 2009. Lakikammarissa valotettiin seikkaperäisesti kunnossapitoon liittyviä uudistuksia. Kiinteistöposti 5, 58-62.

Takala, R. 2009. Osakkaan toimintamahdollisuuksia halutaan laajentaa. Kiinteistöposti 5, 10-11.

Uusi laki lisää asukkaiden tiedonsaantioikeutta. 2009. Pirkanmaan Kiinteistöviesti 1/2009, 22-23.

Virta, J. & Ojajarvi, M. 2009. Taloyhtiön korjaushanke: hallinto ja viestintä. Helsinki. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

VTT 2005. Asuinrakennukset vuoteen 2025; uudistuotannon ja perusparannuksen tarve. Viitattu 26.5.2009.

http://www.vtt.fi/inf/julkaisut/muut/2005/asuinrakennukset_vuoteen_2025.pdf